

## MINISTERIO DE JUSTICIA

### Recursos

**Resolución de 19 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2 a practicar la prórroga de determinada anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento de secretaría judicial.**

En el recurso interpuesto por don A. P. Z., Abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad San Sebastián de los Reyes número 2, doña Carmen de Grado Sanz, a practicar la prórroga de determinada anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento de Secretaría judicial.

### Hechos

Por mandamiento de 29 de octubre de 2014, extendido por la Secretaría judicial de la Sección 22.ª de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, doña E. S. E., autos jura de cuentas 764/2007, dimanante de los autos originales número 412/2005 del Juzgado Mixto número 1 de Alcobendas, a instancia de don A. P. Z. contra doña I. T. G., se ordena la prórroga, por cuatro años más, de la anotación preventiva de embargo practicada sobre la finca registral número 4.510 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2.

El día 8 de noviembre de 2010, se practicó anotación preventiva de embargo a favor de don A. P. Z. y don L. R. N., en los autos 971/2008.

El día 31 de octubre de 2014, tuvo lugar el siguiente asiento de presentación (376 del Diario 103): «A las 10:32 se presenta, comunicación recibida hoy a la misma hora por fax de un mandamiento librado por duplicado el veintinueve de octubre de dos mil catorce por la Audiencia Provincial Madrid, en procedimiento número 764/2007 instado por A. P. Z. contra M. I. T. G., por el que se ordena prorrogar la anotación preventiva de embargo tomada sobre la finca 4510 de San Sebastián de los Reyes:...».

El día 28 de noviembre de 2014, tuvo lugar el segundo asiento de presentación (740 del Diario 103):

«A las nueve horas J. M. S. G. presenta un mandamiento librado por duplicado el veintinueve de octubre del año dos mil catorce por la Audiencia Provincial de Madrid, en procedimiento número 764/2007 instado por A. P. Z. contra M. I. T. G. por el que se ordena prorrogar la anotación preventiva de embargo tomada sobre la Finca de San Sebastián de los Reyes número 4510 en....».

## II

Dicho título fue objeto de la siguiente calificación por la registradora de la Propiedad, doña Carmen de Grado Sanz: «Calificado el precedente documento no se accede a la prórroga ordenada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: En el mandamiento presentado en procedimiento seguido en la sección vigésimo segunda de la Audiencia Provincial Civil de Madrid de Cuenta de procurador y abogado 764/2007 dimanante de los autos 412/2005 del Juzgado Mixto número 1 de Alcobendas seguidos a instancia del letrado Don A. P. Z. y del procurador Don L. R. N. frente a Doña I. T. G., se ordena la prórroga de la anotación practicada el día 8 de noviembre de 2.010 letra F rectificada por la letra G de la misma fecha. El mandamiento se ha presentado en el Registro el día 28 de noviembre de 2.014 una vez caducada la anotación practicada. Fundamentos de Derecho: El artículo 86 de la LH establece un plazo de duración para las anotaciones preventivas de cuatro años prorrogables por plazos sucesivos de cuatro años. Requisito para la prórroga es que se presente el mandamiento que la ordena dentro del plazo de su vigencia, lo que no sucede en el presente supuesto por lo que se deniega la práctica de la anotación ordenada. Contra esta calificación (...) San Sebastián de los Reyes, 12 de enero de 2.015 La registradora (firma ilegible) Fdo.: Carmen de Grado Sanz».

## III

El 12 de febrero de 2015 don A. P. Z., Abogado, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2 el 20 de febrero, en el que expresa, entre otras, las siguientes alegaciones: «Primera.–La Audiencia Provincial de Madrid mediante fax dirigido al Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, pone en conocimiento de la Titular de dicho Registro de la Propiedad y ordena la Prórroga de la anotación practicada el día 8 de noviembre de 2010, letra F. Segunda.–Si la Audiencia Provincial comunicó y ordenó la inscripción mediante fax de la prórroga, desde ese momento la fe pública registral ha debido tener en cuenta este asiento y darle el trámite que ordena la Ley y Reglamento hipotecario y demás normas concordantes de aplicación, a partir de ahí, se nota una actuación lesiva de los intereses del Letrado que Jura la Cuenta, ya que carece de sentido que no acceda al Registro lo que ya ha ordenado y comunicado por vía fax la Audiencia (Órgano Judicial que ordena la prórroga de la anotación. Es decir, el registrador se encuentra vinculado por la prórroga de la anotación preventiva desde que se lo comunica la Audiencia Provincial, independientemente a la presentación de los mandamientos ¿Pues qué sentido tendría la comunicación por fax de la Audiencia a la Señora Registradora? No encuentra encaje legal e hipotecario la posición del Registro en este asunto sobre todo si se tiene en cuenta el mentado fax dirigido tempestivamente (que no se olvide cuando aún no había caducado la vigencia del asiento). Esta interpretación de la norma hipotecaria y criterio discrecional de la Registradora se encuentra al margen de las normas que informan los Principios hipotecarios y registrales, ya que hay que dar su importancia normativa a lo que ordena el Órgano judicial vía fax al Registro y no llevarlo todo al criterio de la presencia física de los mandamientos que lo que vienen a corroborar es lo ya comunicado y ordenado a la Registradora por fax desde la Audiencia de Madrid, de manera absolutamente tempestiva (prórroga de anotación de embargo sobre bienes inmuebles). Por lo que antecede, el Registrador no se halla legitimado para marginar la orden y comunicación vía fax del asiento de presentación y subordinarlo todo a la presentación de los mandamientos originales por el Procurador, esto ya es redundante e impropio del principio «Prior tempore Potior iure» al que llega tempestivamente la Audiencia con la referida comunicación vía fax que es la que vale prima facie».

#### IV

Mediante escrito de 10 de marzo de 2015, el registrador de la Propiedad interino, don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 26, 27, 29 y 30 de junio y 1, 2 y 30 de julio de 1998, 8 de noviembre de 2000, 3 de septiembre de 2002, 26 de enero de 2006, 22 de abril y 11 de diciembre de 2010, 24 de abril de 2012, 27, 28 y 29 de junio y 2 de julio de 2013 y 9 de enero, 31 de marzo y 16 de septiembre de 2014.

1. Mediante el presente recurso se pretende la constancia registral de la prórroga de una anotación preventiva de embargo en virtud de un mandamiento judicial librado antes del transcurso de cuatro años a contar desde la fecha de la anotación, pero presentado una vez que había vencido dicho plazo.

La anotación preventiva se practicó el 8 de noviembre de 2010. El mandamiento judicial de prórroga, dictado el 29 de octubre de 2014, fue objeto de comunicación al Registro de la Propiedad por telefax el 31 de octubre de 2014, si bien dicho mandamiento se presentó físicamente en el mismo Registro el 28 de noviembre.

El recurrente sostiene que, habiéndose comunicado al Registro por telefax el mandamiento de prórroga antes del transcurso del plazo de cuatro años desde la fecha de la anotación, debe entenderse que dicha anotación no ha caducado.

2. Conforme a los artículos 418.5 del Reglamento Hipotecario y 162 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los órganos judiciales podrán enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral. Pero, como establece dicho precepto reglamentario, a los referidos envíos les será de aplicación el régimen de asientos y de caducidad de los mismos previsto en el apartado 4 del mismo artículo. Por ello, es indudable que el asiento de presentación de la referida comunicación realizada por telefax (que, por la naturaleza de dicho medio de comunicación, es provisional y claudicante) había caducado por haber transcurrido diez días hábiles sin que en dicho plazo se hubiera presentado en el Registro el referido mandamiento judicial que lo motivó. Como consecuencia de ello, no cabe sino entender que el referido documento se presentó en el Registro una vez que había transcurrido el plazo de cuatro años contados desde que se practicó la anotación preventiva de embargo.

3. Por cuanto antecede, la calificación impugnada por la que se deniega la práctica del asiento de prórroga solicitada debe ser confirmada conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse las Resoluciones citadas en los «Vistos»).

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Habiéndose presentado el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta, con independencia de la fecha de expedición de aquél. Esta caducidad opera de forma automática, ipso iure, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación en el Registro del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguarda de los tribunales.

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, 19 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.

**Resolución de 19 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3 a inscribir una escritura de “cesión de bienes por asistencia”.**

En el recurso interpuesto por don J. R. G. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de «cesión de bienes por asistencia».

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, el 5 de diciembre de 2014, con número 1.646 protocolo, don J. M. O. S. cedió a don J. R. G. P. y a su esposa, a cambio de asistencia y reservándose el usufructo vitalicio, la nuda propiedad de determinadas fincas, dos de ellas sitas en término de Alicante y correspondientes al Registro de la Propiedad número 3 de dicha ciudad.

Según dicha escritura la referida transmisión se realizaba «... a cambio de la obligación solidaria de ambos cesionarios de prestar al primero asistencia personal, acompañándolo y cuidando de él, según su posición social, en su casa y compañía, de forma permanente, salvo fuerza mayor y/o necesidad justificada de los cesionarios, para que el cedente pueda mantener una vida adecuada a dicha posición. Esta obligación se configura, esencialmente, con carácter personal, a pesar de que el cedente pueda tener bienes suficientes para su alimentación y subsistencia, ya que el deber que contrae la parte cesionaria se refiere, sobre todo, a una atención y cuidado personal, imposibles de traducirse en valor económico».

Y en la cláusula tercera del otorgamiento de dicha escritura, se estipulaba lo siguiente: «El incumplimiento por los cesionarios de la obligación de asistencia dará lugar a la resolución de pleno derecho de la transmisión operada por esta escritura, recuperando el cedente la nuda propiedad de los bienes cedidos y sin derecho por aquellos a indemnización alguna, a pesar del tiempo que pudiera haber transcurrido. El incumplimiento podrá acreditarse por cualquier medio admitido en Derecho, y especialmente por el requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento que haga la parte cedente a la obligada a la asistencia, si ésta no se opusiere a dicha resolución en el plazo de diez días contados desde la notificación. El cedente se reserva el usufructo vitalicio de las fincas descritas».

II

Presentado el título en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue objeto de la calificación negativa que se transcribe en lo pertinente, únicamente respecto de los extremos que son objeto de impugnación: «... El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado... ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1) (...) 4) La resolución de la transmisión que se pacta en la estipulación Tercera contradice al contenido de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 19 de Julio de 1994. Para que el cedente recupere la nuda propiedad transmitida, no bastará solamente el cumplimiento de los requisitos del artículo 1504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, sino que debe acreditarse también tanto el cumplimiento por el cedente de las obligaciones que para él derivan de la propia cláusula pactada, como el consentimiento del comprador o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución. Fundamentos de Derecho: 1) (...) 4) 1. Reinscripción a favor del vendedor, existiendo oposición del comprador. La resolución del artículo 1504 del Código Civil sólo puede tener lugar cuando -aparte, en su caso, la consignación prevista en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, y sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal cuando pueda tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 Código Civil- el comprador no se oponga a ello; pues en caso contrario, surge una cuestión de hecho que queda fuera de

la calificación registral y ha de ser resuelta por los Tribunales, momento hasta el cual no cabe la reinscripción a favor del vendedor. RDGRN 29-1282 2. Reinscripción a favor del vendedor. No basta el cumplimiento de los requisitos del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, pues también debe acreditarse tanto el cumplimiento por el vendedor de las obligaciones que para él dimanaban de la cláusula pactada, como el consentimiento o allanamiento del comprador a la resolución, o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución. RDGRN 19-7-94 3. La reinscripción a favor del vendedor exige, por un lado, que no exista oposición del comprador a la resolución, y, por otro, la consignación por parte del vendedor de las cantidades recibidas (en el caso de venta, como parte del precio). Amén de que, en el caso debatido, la redacción de la cláusula resolutoria no permite que su cumplimiento pueda ser apreciado por el registrador, al no existir un hecho jurídico determinante (plazo, constancia o no en el Registro de reclamación judicial...) que implique el automatismo en la ejecución de la resolución. RDGRN 8-5-2003 Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer (...) Alicante, diecinueve de enero de dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Fernando Trigo Portela».

### III

Don J. R. G. P. interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito (sellado en la Oficina de Correos el 19 de febrero de 2015) que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 20 de febrero de 2015. En dicho escrito alega los siguientes fundamentos jurídicos: «Sólo se recurre el defecto señalado bajo el n.º 4) de la nota. Con la presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad no se está pretendiendo la inscripción de la resolución (que no se ha producido) sino la inscripción de una cesión de bienes a cambio de prestar asistencia al cedente, con condición resolutoria explícita. El pacto de resolución a que se refiere la nota de calificación, contenido en la cláusula tercera de la escritura, no es sino la concreción y determinación expresa entre las partes, para una mejor garantía y protección de la parte transmíteme, de lo dispuesto en los artículos 1795 y siguientes del Código civil, sin que resulte en este supuesto aplicable (como parece que lo entiende el señor registrador en su nota) el artículo 1.504, referido a la compraventa de inmuebles, a pesar de su analogía. Es decir, se solicita que se inscriba la transmisión de las fincas pero con la condición resolutoria explícita del incumplimiento de la obligación de hacer de los adquirentes (párrafo primero de la estipulación tercera), en base especialmente al artículo 1797 Código Civil. El párrafo 2.º de dicha estipulación que dice que «el incumplimiento podrá, acreditarse por cualquier medio admitido en Derecho, y especialmente por el requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento que haga la parte cedente a la obligada a la asistencia, si ésta no se opusiere a dicha resolución en el plazo de diez días contados desde la notificación», que parece ser es lo que aprecia el señor Registrador como obstáculo a la inscripción, no deja de ser un elemento pactado de una forma de acreditar el posible incumplimiento futuro, con el fin de facilitar, en su caso, la resolución, y proporcionar un principio de prueba de la misma, todo ello sin perjuicio de lo que se dispone en el párrafo 2.º del artículo 1796 CC pues «en caso de que el alimentista opte por la resolución, el deudor de los alimentos deberá restituir inmediatamente los bienes que recibió por el contrato, y, en cambio, el juez podrá, en atención a las circunstancias, acordar que la restitución que, con respeto de lo que dispone el artículo siguiente, corresponda al alimentista quede total o parcialmente aplazada, en su beneficio, por el tiempo y con las garantías que se determinen», por lo que en su momento se determinará por el juez competente lo que proceda. En definitiva, por esta parte recurrente no se solicita

del Registro de la Propiedad la inscripción del pacto de alcance obligacional contenido en el segundo párrafo de la estipulación tercera de la escritura, relativo a la forma concreta pactada por las partes para acreditar el incumplimiento futuro, y mucho menos se está solicitando ahora que se inscriba una hipotética resolución futura, ya que será en el momento en que ésta se produzca y se solicite su acceso registral cuando el titular del Registro de la Propiedad competente compruebe que se cumplen los precisos requisitos registrales y legales para poder reinscribir a favor del cedente la plena propiedad de los bienes objeto del contrato. Por todo lo expuesto solicita a V.E. admita este recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad».

#### IV

El registrador dio traslado del recurso al notario autorizante de la escritura, quien realizó las siguientes alegaciones: «... Francisco José Román Ayllón... En calidad de Notario autorizante del documento calificado... y en virtud de lo prevenido en el artículo 327,5.º de la Ley Hipotecaria, informa: Que el contrato contemplado en la escritura objeto de calificación, definido como “cesión de bienes por asistencia”, presenta todas las características propias del contrato de alimentos que está regulado específicamente por el Código civil, desde la reforma operada por la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, en los artículos 1791 a 1797 (englobado en los contratos aleatorios), normativa a la que en todo caso me remito, principalmente en cuanto a su concepto y efectos. En el caso concreto objeto del recurso, las partes, al amparo del principio de autonomía de la voluntad, dada la especificidad del contrato de cesión de bienes por asistencia –la prueba es que el Código civil regula sus efectos, y la resolución por su incumplimiento de forma harto diferenciada de la de la compraventa, por lo que no es de aplicación ad integrum, como sostiene el Sr. Registrador en su calificación, el artículo 1504–, con el fin de asegurar y garantizar, en la medida de lo posible, la prestación debida en favor del alimentista, y al mismo tiempo, para facilitar la prueba de los hechos que son de más complicada demostración (como es el caso de la asistencia personal que se prevé en la escritura calificada), las partes han previsto un medio de principio de prueba –como todos los que sean por pacto, sujeto siempre luego al prudente arbitrio de los tribunales– que tiende precisamente a proteger al alimentista, como parte en principio más débil, ya que suelen ser personas de avanzada edad, o, al menos, con sus potencias físicas un tanto mermadas, que pueden presentar limitaciones funcionales que requieran de terceras personas para la realización de las actividades básicas de la vida diaria, o con mayor vulnerabilidad y con necesidad de que otra persona cuide de su salud y de su modo de vida, y por tanto la parte más necesitada de protección, y que sin embargo no conculca derecho alguno del obligado a la prestación de asistencia, pues se le concede a éste la posibilidad en un plazo razonable de oponerse expresamente a la resolución, y poder así desvirtuar la prueba del incumplimiento. La calificación registral recurrida plantea únicamente el obstáculo de la redacción dada al pacto resolutorio convenido, con una genérica referencia a que «contradice al contenido» de la Resolución de 19 de julio de 1994, pero realmente sin concretar exactamente en qué la contradice, pues la escritura no se detiene a especificar los requisitos para que la resolución contractual se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad, sino que, de conformidad con el artículo 1797 del Código civil, simplemente se limita a pactar la resolución por incumplimiento del alimentista. La resolución del contrato, en su caso, se produciría en un momento posterior, y será en ese momento, al solicitar el alimentista la reinscripción de los bienes a su favor, cuando hayan de examinarse los requisitos para apreciar el incumplimiento; así lo vienen a confirmar múltiples resoluciones de la Dirección General, comenzando por la de 23 de octubre de 1973, siguiendo por la de 31 de octubre de 1978, la muy detallada de 29 de diciembre

de 1982, y todas las demás que el señor registrador cita en su nota –si bien, siempre con referencia a pacto resolutorio de la compraventa convenido al amparo del artículo 1504 del Código Civil–. Por lo que respecta a la inscripción del contrato inicial con pacto resolutorio, que es lo que se pretende ahora, el registrador no opone razón jurídica alguna, y omite en su calificación toda referencia a la Resolución del Centro Directivo de 16 de octubre de 1989, que contempló un supuesto muy similar al que ahora nos ocupa, y que ya vino a admitir de forma expresa, anticipándose a la reforma del Código civil de 2.003 antes citada, la inscripción de la cláusula resolutoria expresa en un contrato de cesión de bienes por asistencia, en virtud de diversos argumentos, que no es lugar en este punto de repetir, si bien a los efectos de este informe conviene destacar sobre todo, los siguientes: «El que el contrato no sea puramente oneroso, sino aleatorio y el que las obligaciones no sean de tracto único, sino de tracto sucesivo y que en parte pueden estar cumplidas cuando, habiendo corrido una etapa del tiempo en que juega el área causal, se produzca el incumplimiento, no constituyen características incompatibles con el efecto resolutorio, en particular, cuando al amparo del principio de libertad de contratación (cfr. artículos 1255 y 1152 y siguientes del Código Civil) las partes, al constituir la pensión, precisan el alcance de las devoluciones en la hipótesis de resolución sin perjuicio, en su caso, de las facultades moderadoras del juez si el adquirente se opone a la efectividad de la resolución en los términos convenidos. Rechazar la posibilidad de pactar la resolución sólo beneficiaría a una de las partes, justamente a la que infringe, en todo o en parte, sus compromisos, a pesar de que las prestaciones debidas son vitales para la otra parte contratante».

## V

Mediante escrito de 26 de febrero de 2015, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, con entrada el 3 de marzo de 2015.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 647, 1123, 1124, 1152, 1154, 1255, 1284, 1504 y 1791 y siguientes del Código Civil; 9, 11, 18, 20, 23 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 59 y 175.6ª del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1982, 3 de noviembre de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero, 16 de marzo y 13 y 31 de julio de 1995, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003, 2 de febrero de 2005, 26 de abril, 9 de julio y 27 de septiembre de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio, 4 de julio y 4 de octubre de 2011, así como, respecto del contrato de vitalicio, las Sentencias del mismo Tribunal de 28 de mayo de 1965, 6 de mayo de 1980, 1 de julio de 1982, 30 noviembre 1987, 3 de noviembre de 1988, 31 de julio de 1991, 2 de julio y 21 de octubre de 1992, 18 de julio de 1998, 18 de enero de 2001, 9 de julio de 2002, 1 de julio de 2003, 1 de septiembre de 2006, 25 de febrero de 2007, 12 de junio de 2008 y 29 de septiembre de 2014, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 16 de octubre de 1989, 5, 6, 7 y 19 de febrero de 1990, 26 de abril y 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, 4 de mayo y 1 de junio de 1992, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 10 de diciembre de 2010, 5 de marzo de 2012, 10 de julio de 2013, 25 de marzo de 2014 y 12 de febrero de 2015.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, el titular de la nuda propiedad de determinadas fincas transmite tal derecho al ahora recurrente y su esposa «... a cambio de la obligación solidaria de ambos cesionarios de prestar al primero asistencia personal, acompañándolo y cuidando de él, según su posición social, en su casa y compañía, de forma permanente, salvo fuerza mayor y/o necesidad justificada de los cesionarios, para que el cedente pueda mantener una vida adecuada a dicha posición. Esta obligación se configura, esencialmente, con carácter personal, a pesar de que el cedente pueda tener bienes suficientes para su alimentación y subsistencia, ya que el deber que contrae la parte cesionaria se refiere, sobre todo, a una atención y cuidado personal, imposibles de traducirse en valor económico».

Además, en la estipulación tercera de dicha escritura se pacta lo siguiente: «El incumplimiento por los cesionarios de la obligación de asistencia dará lugar a la resolución de pleno derecho de la transmisión operada por esta escritura, recuperando el cedente la nuda propiedad de los bienes cedidos y sin derecho por aquellos a indemnización alguna, a pesar del tiempo que pudiera haber transcurrido. El incumplimiento podrá acreditarse por cualquier medio admitido en Derecho, y especialmente por el requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento que haga la parte cedente a la obligada a la asistencia, si ésta no se opusiere a dicha resolución en el plazo de diez días contados desde la notificación. El cedente se reserva el usufructo vitalicio de las fincas descritas».

El registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, «la resolución de la transmisión que se pacta en la estipulación Tercera contradice al contenido de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 19 de julio de 1994. Para que el cedente recupere la nuda propiedad transmitida, no bastará solamente el cumplimiento de los requisitos del artículo 1504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, sino que debe acreditarse también tanto el cumplimiento por el cedente de las obligaciones que para él derivan de la propia cláusula pactada, como el consentimiento del comprador o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución». Y entre los fundamentos de Derecho se refiere a la doctrina de esta Dirección General sobre la reinscripción a favor del vendedor en caso de resolución de la compraventa conforme al artículo 1504 del Código Civil, según las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 19 de julio de 1994 y 8 de mayo de 2003.

2. Con la finalidad de delimitar el alcance y contenido del negocio jurídico formalizado en la escritura calificada, cabe recordar que esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre el contrato por el que las partes, al amparo del principio de libertad de estipulación, pactan que una de ellas se obligue respecto de la otra a prestarle alimentos en la extensión, amplitud y términos que convengan mediante la contraprestación que fijen. Así, con base en la doctrina del Tribunal Supremo sobre el contrato denominado de vitalicio, las Resoluciones de 16 de octubre de 1989 y 26 de abril de 1991, expresaron que no es una modalidad de la renta vitalicia, sino un contrato autónomo, entonces innominado y atípico, con sus variedades propias según los fines perseguidos, y regidos por los pactos, cláusulas y condiciones que se incorporen al mismo dentro de los límites fijados por el artículo 1255 y, subsidiariamente, por las normas generales de las obligaciones.

Los contratos de esta índole cuentan con tipificación legal desde que la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, introdujo dentro del título XII del libro IV del Código Civil (artículos 1791 a 1797),

dedicado a los contratos aleatorios, una regulación suficiente de la obligación alimenticia surgida del pacto y no de la ley.

Son contratos onerosos, en los que la causa es, para una de las partes, la transmisión que la otra le hace de un capital o de unos bienes, y para ésta, el alojamiento, manutención y toda clase de asistencia durante toda su vida, que aquélla se obliga a prestarle (o la prestación de los servicios, cuidados y atenciones, durante todo el tiempo de la «vida contemplada». Cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1982 y 3 de noviembre de 1988). Son, también, aleatorios, pues, aparte la transcendencia que pueda tener el carácter normalmente variable de la extensión y contenido de la obligación alimenticia, la duración de dicha prestación es indeterminada, como lo es la duración de la vida del alimentista. Son naturalmente vitalicios, como resulta del artículo 1791 del Código Civil al referirse a la obligación de proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona «durante su vida», sin perjuicio de las modalizaciones que respecto de esta cuestión puedan establecerse en virtud del principio de la autonomía de la voluntad. Asimismo, son de carácter bilateral, en tanto que surgen obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes, de lo que se deriva la posible resolución por incumplimiento.

3. Este Centro Directivo, en las citadas Resoluciones de 16 de octubre de 1989 y 26 de abril de 1991, admitió que el cumplimiento de la obligación del alimentante se garantice mediante condición resolutoria explícita análoga a la referida en los artículos 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria. Entre otros argumentos, entendió que la fundamentación jurídica de la resolución en la recíproca condicionalidad de las prestaciones respectivas (pues frustrado el fin negocial por el incumplimiento de una de las partes, ha de possibilitarse a la otra de desvinculación de sus respectivos compromisos); la libertad de estipulación reconocida en nuestro ordenamiento, dentro de los límites legales del artículo 1255 del Código Civil; la admisión del juego real de las condiciones impuestas (cfr. artículos 9 y 23 de la Ley Hipotecaria) y la admisión de la revocación de las donaciones por incumplimiento de cargas (cfr. artículo 647 del Código Civil), toda vez que los bienes se habían transmitido condicionándolos al cumplimiento de la contraprestación; determinan la procedencia de la condición resolutoria explícita en esos otros contratos onerosos siempre que, dada la eficacia erga omnes de tal cautela, quede delimitada en su alcance y operatividad por el mismo contrato o por la Ley. Según añadían tales Resoluciones: «El que el contrato no sea puramente oneroso sino aleatorio y el que las obligaciones no sean de tracto único sino de tracto sucesivo y que en parte pueden estar cumplidas cuando, habiendo corrido una etapa del tiempo en que juega el alea casual, se produzca el incumplimiento, no constituyen características incompatibles con el efecto resolutorio, en particular cuando al amparo del principio de libertad de contratación (cfr. artículos 1255 y 1152 y siguientes del Código Civil), las partes, al constituir la pensión, precisan el alcance de las devoluciones en la hipótesis de resolución, sin perjuicio, en su caso, de las facultades moderadoras del Juez si el adquirente se opone a la efectividad de la resolución en los términos convenidos. Rechazar la posibilidad de pactar la resolución sólo beneficiaría a una de las partes, justamente a la que infringe, en todo o en parte, sus compromisos, a pesar de que las prestaciones debidas son vitales para la otra parte contratante».

El artículo 1797 del Código Civil, después de su modificación por la Ley 41/2003, dispone que «cuando los bienes o derechos que se transmitan a cambio de los alimentos sean registrables, podrá garantizarse frente a terceros el derecho del alimentista con el pacto inscrito en el que se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita, además de mediante el derecho de hipoteca regulado en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria».

La cuestión que se plantea en el presente recurso es si el concreto pacto de resolución expresamente estipulado en la escritura calificada es o no inscribible a la luz de la doctrina de este Centro Directivo sobre la reinscripción a favor del vendedor en caso de resolución de la compraventa conforme al artículo 1504 del Código Civil.

4. Respecto de la eficacia y operativa de las condiciones resolutorias explícitas inscritas, debe tenerse en cuenta la doctrina de esta Dirección General (cfr., entre otras, las Resoluciones de 19 de junio de 2007, 10 de diciembre de 2010, 10 de julio de 2013 y 12 de febrero de 2015), según la cual los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, c) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución de 19 de julio de 1994).

En vía de principios, habida cuenta del fundamento de tales requisitos, serán éstos exigibles respecto de la resolución del contrato de alimentos como consecuencia del pacto de condición explícita inscrito en el Registro (cfr. el artículo 1795 del Código Civil, en cuyo párrafo primero establece la aplicación de las reglas generales de las obligaciones recíprocas en caso de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de alimentos). Pero, indudablemente, no puede desconocerse que los contratos como el documentado en el título objeto de la calificación impugnada tienen unas características propias de las que pueden derivarse algunas modalidades o especialidades, justificadas por el hecho de ser normalmente el cedente-alimentista la persona más necesitada de protección (generalmente de avanzada edad, con discapacidad o dependencia –vid. el apartado VIII de la exposición de motivos de la Ley 41/2003–). Precisamente, el mismo legislador establece algunas limitaciones – en determinados casos, sujetas a decisión del juez– a la obligación de restitución del bien

cedido en caso de resolución por incumplimiento del alimentante (vid. artículos 1795, párrafo segundo, y 1796 del Código Civil).

En el presente caso el contrato calificado ofrece unos perfiles singulares y contiene una regulación de los aspectos relativos a la resolución por incumplimiento que deben considerarse suficientes para su reflejo registral conforme a la doctrina de esta Dirección General.

Así, se pacta como contraprestación de la cesión de la nuda propiedad de los inmuebles la obligación de prestar al cedente «asistencia personal, acompañándolo y cuidando de él, según su posición social, en su casa y compañía, de forma permanente...»; y se especifica que se trata de un deber que, con independencia de que el cedente pueda tener bienes suficientes para su alimentación y subsistencia, «se refiere, sobre todo, a una atención y cuidado personal, imposibles de traducirse en valor económico». Se trata ésta de una precisión de la prestación debida que, aun cuando reduce su contenido respecto del más amplio contemplado en el artículo 1791 del Código Civil (precepto éste que, como ha quedado expuesto, se refiere a la obligación de «proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo»), es admisible conforme al principio de libertad de pactos –artículo 1255 del Código Civil– y según el artículo 1793 del mismo Código –que remite la extensión de la prestación de alimentos a la que resulte del contrato–.

Delimitado de este modo el contenido de la prestación alimenticia, no puede constituir obstáculo alguno a la inscripción del pacto debatido el hecho de que se estipule que en caso de resolución de la transmisión por incumplimiento de los cesionarios éstos no tengan derecho a indemnización alguna. En efecto, en el presente caso, la asistencia personal, causa de la transmisión dominical, ofrece unos perfiles bien singulares, pues no en vano las partes expresamente declaran ser imposibles de traducirse en un valor económico la atención y cuidado personal a que se refiere dicha asistencia, con lo que mal puede exigirse al cedente que pretenda hacer valer la resolución que devuelva algo que no está cuantificado. Además, una cosa es la inscripción del pacto y otra su eventual dinámica posterior, para obtener en su caso la reinscripción del bien de operar la resolución, pues será en ese momento, al solicitar el alimentista la reinscripción de los bienes en su favor, cuando habrán de examinarse los requisitos que sobre tal extremo se consideran ineludibles según la doctrina de este Centro Directivo, sin perjuicio de que también deba entonces atenderse a la naturaleza específica de este contrato y de las estipulaciones negociales pactadas por las partes. Por otra parte, cabe recordar que es también doctrina reiterada de esta Dirección General que el deber de acreditar que se ha consignado el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, es compatible con el reflejo registral de la cláusula penal prevista para el caso de resolución tan sólo con la finalidad de dar a conocer el alcance del mecanismo subrogatorio implícito en la resolución, respecto de los posibles adquirentes posteriores del dominio o de un derecho real resoluble (cfr., las Resoluciones de 5, 6, 7 y 19 de febrero de 1990, 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, 4 de mayo y 1 de junio de 1992 y 28 de marzo de 2000, entre otras). Específicamente, debe tenerse en cuenta que en las citadas Resoluciones de 16 de octubre de 1989 y 26 de abril de 1991, el pacto debatido en contratos análogos al del presente expediente prevenía que en caso de resolución por incumplimiento de los cesionarios los cedentes no deberían devolver cantidad alguna por los alimentos prestados.

Por último, tampoco puede impedir la inscripción del pacto resolutorio debatido el obstáculo que invoca el registrador en relación con la acreditación del consentimiento de los cesionarios o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución.

Ciertamente, la facultad resolutoria se ejercita de forma unilateral, pero su eficacia (que en el orden registral alcanza a la reinscripción de la titularidad dominical a favor del que activa la resolución) depende del aquietamiento de la otra parte ante tal decisión. La resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente (sin que, según la jurisprudencia más reciente, sea exigible una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sino atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento, siempre que tenga la entidad suficiente para originar la frustración del fin del contrato –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2005, 9 de julio de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio y 4 de octubre de 2011–); por lo que si éste formula su oposición a la misma, será el transmitente quien habrá de acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustren el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin que concurra causa razonable que la justifique (vid. las ya citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995). Como contrapeso de aquel ejercicio unilateral, la norma exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial, según el artículo 1504 del Código Civil), que cumple una doble función: sirve para comunicar de forma fehaciente la decisión del vendedor de haber optado por la resolución, en el caso de que el comprador, o el deudor de la contraprestación, no haya cumplido lo que le incumbe, incluso tras haber expirado en plazo, antes de que le llegue la comunicación de tal decisión. Pero al propio tiempo también constituye un mecanismo de defensa; sirve para consignar –en el mismo documento, desactivando su eficacia resolutoria inmediata– la oposición del contratante a quien se imputa el incumplimiento.

En el presente caso se establece que «el incumplimiento podrá acreditarse por cualquier medio admitido en Derecho, y especialmente por el requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento que haga la parte cedente a la obligada a la asistencia, si ésta no se opusiere a dicha resolución en el plazo de diez días contados desde la notificación».

Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con el pago del precio en la compraventa, en el caso de contratos como el documentado en el presente título concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la apreciación indubitada del cumplimiento o incumplimiento de la obligación, por ejemplo en casos de cumplimiento parcial o en forma distinta a la pactada, o de retraso en las prestaciones sucesivas, como la restitución de las prestaciones por parte del alimentista. Dichas circunstancias en la mayoría de los casos sólo pueden apreciarse si hay pacto entre las partes o por vía judicial.

En el presente caso se facilita la prueba de los hechos que son de más complicada demostración, relacionados con el incumplimiento de los cesionarios, pues se permite a estos oponerse expresamente a la resolución pretendida y, tal y como ha sido expresamente pactado por las partes libremente, desvirtuar así la prueba del incumplimiento. Tampoco cabe desconocer que el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada en favor del cedente, no deja desamparado al adquirente, pues el trámite previsto de oposición impide que el primero pueda decidir, sin posibilidad de defensa alguna de la contraparte, una cuestión tan delicada.

Es cierto que en la cláusula debatida no se explicita la necesidad de que la notificación sobre la resolución sea notarial o judicial; y, como ha expresado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2015, para un caso en el que se apreció analogía con el supuesto en que se ejercite la facultad resolutoria ex artículo 1504 del Código Civil, que comporta la recuperación del bien por el primitivo transmitente –con la correlativa pérdida para el adquirente– y la reinscripción a favor de aquél, debe entenderse que la notificación de quedar resuelto el contrato sólo es válida si se efectúa por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita ex artículo 1504 del Código Civil ha fijado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de julio de 2011 (que rechaza la notificación resolutoria realizada por burofax), cuyos principios son trasladables al presente caso, y que por su interés se transcribe: «...Ese requerimiento es una declaración de carácter receptivo (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2001, recurso n.º 1011/1996), consistente en la notificación de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato por incumplimiento del comprador del pago del precio (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 2004, recurso número 2880/1998). Se ha venido considerando como un acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad a la que la Ley añade determinadas consecuencias en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio de unos plazos. Precisamente tal carácter recepticio impone que el citado requerimiento llegue a poder y conocimiento del requerido, si bien es cierto también que se entiende cumplido este requisito cuando es el propio comprador requerido quien, recibido el requerimiento, voluntariamente no toma conocimiento de su contenido. En cuanto a la forma de llevar a cabo el requerimiento, partiendo del tenor literal del artículo 1504 del Código Civil, que habla de requerimiento judicial o mediante acta notarial, la jurisprudencia ha declarado tradicionalmente que tales formas, en las que se incluye el acto de conciliación (Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2008, recurso número 1208/2001; de 11 de julio de 2008, recurso n.º 1761/2001; y de 8 de mayo de 2008, recurso n.º 1902/2001, entre otras), son las únicas fehacientes y garantizadoras de la realidad del hecho notificado (Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1985 y 26 de mayo de 1992). También nuestra jurisprudencia ha rechazado en algún caso que tenga valor de requerimiento previo el efectuado mediante la presentación de la demanda (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1996). Es cierto, sin embargo, que en algunas sentencias recientes de esta Sala se ha admitido en varios casos el requerimiento efectuado por medios fehacientes distintos, como a través de telegrama, e incluso, mediante burofax (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 2009, recurso número 143/2005), en lo que se ha considerado como una interpretación extensiva de aquel precepto, más conforme a la realidad social (artículo 3.1 Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2004). En idéntico sentido se ha pronunciado también parte de las audiencias provinciales (Sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara, Sección 1.ª, de 13 de febrero de 2007, número de recurso 28/2007 con relación al burofax, «en cuanto permite tener la certeza de su recepción y contenido»), aunque existen otros ejemplos en los que las audiencias provinciales han seguido el criterio tradicional contrario a la admisión de formas distintas de las expresamente previstas en la Ley (Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, 13 de febrero de 2006, número de recurso 375/2005 y Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 11.ª, de 14 de mayo de 1998, número de recurso 1305/1996). Llegados a este punto, razones ligadas con la especial protección que otorga el Código Civil a las transmisiones de bienes inmuebles, que se traducen, por ejemplo, en la subsistencia de especiales solemnidades (artículos 1280.1.º Código Civil y 633 Código Civil), unidas a la conveniencia de entender el precepto en sus estrictos términos, en tanto que no cabe interpretar extensivamente un presupuesto que, de darse, va a impedir que el comprador haga uso de la facultad de pagar después de expirado el plazo, la cual se le reconoce expresamente en la citada norma y constituye la razón fundamental de su especialidad, aconsejan a esta Sala, reunida en Pleno, mantener el criterio tradicional y fijar doctrina jurisprudencial en el sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1504 del Código Civil al requerimiento efectuado

mediante burofax, por continuar siendo imprescindible en la actualidad –el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho– que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial».

Pero el hecho de que en el presente caso se limite a exigir «requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento» no puede impedir la inscripción solicitada, toda vez que dicha estipulación debe interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil), de suerte que será en el ulterior desenvolvimiento de dicha cláusula, a los efectos de que, en caso de producirse la resolución, el cedente obtenga la reinscripción de los derechos cedidos, cuando procederá la aplicación analógica del artículo 59 del Reglamento Hipotecario al que se refiere la nota de calificación y, por ende, la exigencia de acreditación de que dicho requerimiento resolutorio se ha efectuado por vía notarial o judicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

***Resolución de 20 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura de compraventa de finca subastada en procedimiento de ejecución extrajudicial.***

En el recurso interpuesto por don Jacobo Savona Romero, Notario de Isla Cristina, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, a inscribir una escritura de compraventa de finca subastada en procedimiento de ejecución extrajudicial.

## Hechos

### I

En escritura de compraventa, otorgada en Isla Cristina el día 18 de diciembre de 2014 ante su Notario, don Jacobo Savona Romero, los cónyuges don F. J. R. F. y doña E. M. B. F., titulares registrales de la finca número 10.070, la venden y transmiten a la entidad «Unicaja Banco, S.A.», titular del préstamo que con garantía hipotecaria gravaba dicha finca según su

inscripción 5.<sup>a</sup>, como consecuencia de ejecución extrajudicial de la citada hipoteca, tramitada por dicho Notario. En la citada inscripción 5.<sup>a</sup> consta que, además de los procedimientos judiciales de ejecución, se pacta el extrajudicial, a cuyos efectos se fija un valor de tasación y se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la parte deudora, siendo éste en Isla Cristina. Según consta en el acta, intentada una primera notificación personal en el domicilio que constaba en el Registro se procedió, a instancia del acreedor, a realizar dicha notificación en un domicilio subsidiario, donde fue efectivamente realizada.

## II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Lepe, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos Se presenta escritura de compraventa de finca subastada, a resultas de ejecución extrajudicial tramitada ante el Notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero. En ella, los cónyuges don F. J. R. P. y doña E. M. B. F., titulares registrales de la finca 10.070 de Isla Cristina y La Redondela, la venden y transmiten a la entidad «Unicaja Banco, S.A.», titular del préstamo que con garantía hipotecaria gravaba dicha finca según su inscripción 5.<sup>a</sup> y que es objeto de la ejecución extrajudicial citada. En dicha inscripción 5.<sup>a</sup>, consta que, además de los procedimientos judiciales, se pacta el Extrajudicial, a cuyos efectos se fija un valor de tasación y se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la parte deudora, siendo éste el de Isla Cristina, calle (...). En dicha escritura entre los trámites y diligencias esenciales exigidos por el Reglamento Hipotecario, se expone, literalmente, lo siguiente: «3.–No resultando obstáculos de la indicada certificación registral, se intentó notificar, en primera instancia, el día veintiocho de noviembre de dos mil trece, el requerimiento de pago a los deudores en el domicilio indicado en el Registro de la Propiedad, que resultó infructuoso. 4.–Que con fecha veintitrés de diciembre de dos mil trece fui requerido por la entidad acreedora para que notificara el requerimiento a los deudores en el domicilio subsidiario sito en la calle (...)». A la vista de lo extremos anteriores, no se considera efectuado adecuadamente el requerimiento de pago al deudor, ya que dicho requerimiento deberá tener lugar en el domicilio que a efectos de aquél resulte del Registro, según establece el artículo 236-C-2 del Reglamento Hipotecario, que añade: «y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos. 3.–Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente. 4.–Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.» En la escritura calificada, no siendo posible efectuar el requerimiento en el domicilio consignado por las partes en el Registro, «que resultó infructuoso», el Notario autorizante, requerido por la Entidad acreedora, notifica en el «domicilio subsidiario» a través de Notario territorialmente competente, circunstancia no prevista en el artículo antes relacionado. La necesidad de que la venta extrajudicial se realice ajustándose a las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario la sanciona expresamente el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y la reitera el artículo 235-2 de dicho Reglamento al establecer: «La ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes». La importancia del requerimiento de pago como trámite esencial de todo procedimiento ha sido sancionada reiteradamente por la jurisprudencia. Y así se manifiesta la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 28 de noviembre de 2012 y 17 y 28 de enero de 2013, entre otras, añadiendo

en la primera de ellas que su ausencia determina la inexistencia de transmisión dominical y en la segunda destaca su sujeción a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. De la regulación expuesta resulta que el requerimiento de pago está sujeto a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. De lugar porque exige que se practique precisamente en el domicilio señalado a tales efectos en la inscripción correspondiente (art. 234.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el art. 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sin que en consecuencia sea admisible el realizado en otro lugar o domicilio. De persona, porque el requerimiento ha de hacerse personalmente y sólo para el caso de que no se encuentre el deudor en el domicilio señalado se permite que el requerimiento se practique en la persona de los terceros que el precepto señala y siempre que se encuentren en el mismo. Fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el Notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta. Como resulta de lo expuesto, el domicilio señalado en lugar distinto al inscrito fue facilitado por el requirente sin que se justifique de modo alguno la razón de tal indicación, por lo que no puede considerarse efectuado adecuadamente el requerimiento de pago al deudor. Fundamentos de Derecho artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 164, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104 y 129 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 17 de la Ley del Notariado; 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 15 de julio de 1988, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 28 de enero, 9 de mayo, 5 de julio, 30 de agosto de 2013 y 5 de marzo de 2014, entre otras. En su virtud, Acuerda Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto insubsanable de no efectuarse adecuadamente el requerimiento de pago al deudor, al no ajustarse a lo establecido en el Reglamento Hipotecario. Contra la nota de calificación (...) Lepe, diez de febrero del año dos mil quince. El registrador. Fdo: Miguel Verger Amengual. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Verger Amengual registrador/a de Registro Propiedad de Lepe a día doce de Febrero del año dos mil quince».

### III

Con fecha 23 de febrero de 2015, el Notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, interpuso recurso; expuestos los hechos reseñados, sustenta su recurso en los siguientes fundamentos de Derecho: «La cuestión que plantea la nota de calificación fue objeto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2.012 (Expte. n.º 217/12 N), en consulta formulada por la Junta Directiva del Colegio Notarial de Asturias, a cuya doctrina se ha ajustado estrictamente la actuación notarial en el presente caso. En concreto, la cuestión objeto de consulta fue la siguiente: «Una vez practicado infructuosamente el requerimiento al deudor en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario e inscrito en el Registro de la Propiedad al que se refiere el artículo 236-c) del Reglamento Hipotecario, ¿Puede el acreedor requerir nuevamente al Notario para que practique el requerimiento en otro domicilio, aunque éste no haya sido notificado fehacientemente por el deudor al acreedor o debe el Notario dar por concluido el expediente?». Esa Dirección General pasó a contestar dicha consulta, e hizo entre otras las siguientes consideraciones, que este Notario comparte plenamente y que se transcriben a continuación por constituir la fundamentación del presente recurso: - «los criterios respecto a la notificación en el procedimiento extrajudicial están presididos por una idea de protección del deudor, al

que se le exige, para que pueda ser utilizado el procedimiento, designar un domicilio en el que necesariamente deberá intentarse la notificación, con lo que se le otorgan medios efectivos para procurarse el conocimiento de la iniciación del acta. No obstante del artículo 234.1.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 683.1.1.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento civil, se deduce claramente que el domicilio también es fijado en interés del acreedor, pues de lo contrario no se entendería que se exija su consentimiento para cambiarlo fuera del territorio de competencia del Juzgado en que radique la finca. Y es igualmente cierto que la exigencia del artículo 682.2.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a que se haya señalado por el deudor un domicilio para notificaciones, juega también en beneficio del acreedor, que se ve de esta forma dispensado de averiguar dicho domicilio para demandar al deudor (cfr. artículos 155 y 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)» - «la regulación reglamentaria ha de ser objeto de interpretación desde el punto de vista teleológico (cfr. artículo 3 del Código Civil)» - «la finalidad de la notificación del requerimiento de pago no es otra sino que el deudor pueda evitar la enajenación de la finca pagando la cantidad reclamada, u oponerse al procedimiento en los limitados supuestos que permite el artículo 236-ñ del Reglamento Hipotecario» - «Resulta por tanto evidente que el domicilio registral no tiene un carácter sacramental, sino simplemente instrumental respecto de los interesados en el procedimiento. Esta idea se ve claramente reforzada si pensamos en el supuesto en que el deudor designó un domicilio de su conveniencia en la escritura pública notarial y en el momento en el que ha de realizarse el requerimiento de pago carece de relación con el inmueble correspondiente, por haberlo enajenado o por otras causas. El extremar el rigorismo en esta exigencia llevaría a la imposibilidad de continuar el procedimiento extrajudicial, aun conviniendo al acreedor o al deudor. Por ello parece que la finalidad de la regulación reglamentaria (permitir al deudor un eficaz conocimiento de la existencia del procedimiento), se cumpliría si el deudor comparece voluntariamente en la Notaría a los efectos de darse por notificado, como de hecho sucede en la práctica, al pretender el deudor que, por otros medios, tiene noticia de la existencia del procedimiento, reducir en lo posible el devengo de los intereses de demora. Y la misma teleología ha de llevar a admitir una notificación efectivamente realizada al deudor en otro domicilio con idénticas garantías que dicha comparecencia. De este modo el domicilio pactado no ha de funcionar como un requisito sacramental del procedimiento, sino como un elemento funcional encaminado a posibilitar la efectiva notificación.» - «igualmente el hecho de la notificación efectiva al deudor sin que existan dudas sobre su identidad cumple con creces la finalidad de la regulación reglamentaria en el procedimiento extrajudicial.» - «Sin embargo sí que parece esencial, de los requisitos exigidos por el artículo 202.7 del Reglamento Notarial, la identificación del deudor. En efecto cuando éste señala un domicilio en la escritura de hipoteca ello implica para el mismo una manifestación o declaración relativa a que tal lugar le es imputable como centro de actividad, como lugar de unificación, o al menos de conveniencia, para sus relaciones jurídicas. De ahí que el Derecho razonablemente estime que si una persona que se halla en ese domicilio declara ser el deudor, a éste le deben ser imputadas tales declaraciones, al igual que presume la relación del deudor con otros ocupantes, vecinos o porteros según señalamos. Sin embargo fuera de dicho domicilio designado por el deudor lo cierto es que no cabe realizar a éste tal imputación, de manera que las trascendentes consecuencias jurídicas que se derivan del requerimiento exigen la previa identificación en forma del deudor»». Finaliza el Notario afirmando la validez de su actuación, la cual, aunque realizada en un domicilio distinto al señalado en el Registro, cumplió el requisito de identificación del deudor conforme al artículo 23 Ley del Notariado.

#### IV

El registrador emitió informe el día 25 de febrero 2015, ratificándose íntegramente en el cometido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 348, 1857, 1858, 1872, 1876, 1880 y 1884 del Código Civil; 581 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129, 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 12.2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 20 de septiembre de 1993, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio de 2004, 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1995, 26 de febrero de 2001, 30 de diciembre de 2002, 2 y 17 de febrero de 2006 y 21 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (recurso) de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril y 13 de septiembre de 2012 y 10 de enero de 2013, y (sistema notarial) de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad de Lepe escritura de venta otorgada en virtud de ejecución extrajudicial, se deniega la inscripción por el registrador fundada en que la notificación no se practicó en la forma prevista por el artículo 236-c del Reglamento Hipotecario ya que intentada personalmente al deudor en su domicilio, resultando infructuosa, se procedió a realizar, a instancia de la entidad acreedora, en un domicilio distinto al consignado por las partes en la cláusula de ejecución extrajudicial recogida en la escritura de constitución de hipoteca y que figura registrada en la inscripción correspondiente. Se trata por tanto, de dilucidar en este recurso si es admisible la notificación efectuada personalmente al deudor en un domicilio distinto del señalado en el Registro cuando no fue posible una notificación personal en el domicilio primeramente señalado.

2. Este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones acerca de la excepcionalidad del procedimiento de ejecución extrajudicial, donde se posiciona como un axioma fundamental la necesidad de respeto al procedimiento regulado en el Reglamento Hipotecario como presupuesto esencial para cumplir el precepto constitucional de la tutela judicial efectiva consagrada en dicha norma.

Conforme los tres últimos números del artículo 236-c del Reglamento Hipotecario, el requerimiento de pago está sujeto a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. De lugar porque exige que se practique precisamente en el domicilio señalado a tales efectos en la inscripción correspondiente (artículo 234.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sin que en consecuencia sea admisible el realizado en otro lugar o domicilio aunque resulte de una inscripción registral. De persona, porque el requerimiento ha de hacerse personalmente y sólo para el caso de que no se encuentre el deudor en el domicilio señalado se permite que el requerimiento se practique en la persona de los terceros que el precepto señala. Fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el Notario debe dar por finalizada su actuación y concluya el acta.

Ahora bien, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2013, si bien en un supuesto de ejecución extrajudicial en el que el requerimiento se había realizado en un domicilio distinto al señalado y a persona diferente del deudor, la cuestión se centra en decidir si la previsión reglamentaria debe aplicarse siempre y en cualquier caso de modo literal o si cabe realizar una interpretación flexible de la misma, lo que implica determinar en qué condiciones y bajo qué límites. Para ello es preciso enmarcar adecuadamente la regulación del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial en nuestro ordenamiento jurídico.

Nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Sólo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). Ciertamente la salvaguarda de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación y en todo caso por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes, especialmente en aquellos supuestos en que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario (Sentencia de 4 de octubre de 2010). Del mismo modo el defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocesal del contenido de la comunicación y por tanto expedito el ejercicio de los derechos legalmente reconocidos (Sentencia de 13 de noviembre de 2000).

A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (artículo 161).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta del nuestro Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una translación inmediata y directa al que ahora nos ocupa porque, como ha quedado expuesto más arriba, no estamos en presencia del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

La citada Resolución tras realizar un análisis teleológico de los preceptos concluía que «siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, sólo si queda acreditado bajo la fe del Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el Notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el Notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite».

3. En el presente expediente, deben ser abordados los dos aspectos fundamentales de la ejecución extrajudicial, es decir el respeto al procedimiento y la salvaguarda de los derechos del deudor, para determinar si del conjunto de las circunstancias que se producen en este caso procede una interpretación de los preceptos aplicables de modo literal o si cabe realizar excepcionalmente una interpretación flexible de la misma.

Bien es cierto, como señala el registrador, que las actuaciones no se han llevado a cabo respetando estrictamente los mecanismos legales establecidos en el Reglamento Hipotecario que señala una serie de notificaciones subsidiarias a terceras personas, ex artículo 236-c), pero no sería congruente provocar la terminación del procedimiento por la imposibilidad de realizar la notificación el domicilio señalado, cuando no se plantea ningún problema en torno a la protección de los derechos del deudor, quien en el presente caso fue debidamente identificado, notificado y requerido de pago en forma personal a través de la correspondiente actuación notarial, y que no sólo admitió la notificación sino que consintió con las consecuencias de la ejecución como resulta del otorgamiento de la escritura calificada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.

**Resolución de 20 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Albacete, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2013.**

En el recurso interpuesto por don P. D. A. P., en nombre y representación y en calidad de administrador de la entidad «Avalos Trading Spain, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Albacete, don Flavio Muñoz García, por la que se rechaza el depósito de cuentas de la sociedad correspondiente al ejercicio 2013.

## Hechos

### I

Se solicitó del Registro Mercantil de Albacete la práctica del depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2013 con presentación de la documentación correspondiente.

## II

La referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Flavio Muñoz García, Registrador Mercantil de Albacete 2 Merc, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar el depósito solicitado conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 37/11095 F. presentación: 05/12/2014 Entrada: 2/2014/505.869.0 Sociedad: Avalos Trading Spain Sociedad Limitada Ejercicio depósito: 2013 Fundamentos de Derecho (defectos) 1.–Por encontrarse la Sociedad en baja provisional de Hacienda, por débitos en el Impuesto de Sociedades, de conformidad con lo establecido en el Artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil y artículo 131 del R.D. 4/2004. Defecto subsanable. 2.–Se informa al interesado de que una vez extendida la nota de defecto en las cuentas anuales presentadas telemáticamente, para proceder a su depósito, además de subsanar los defectos que se indican, en las precedentes notas, se deberá hacer el reenvío telemático de las mismas. En relación con la presente calificación: (...) Albacete, a 5 de diciembre de 2014 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador) El Registrador».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don P. D. A. P., en el concepto en que interviene, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 15 de febrero de 2015, en el que alega que procede el depósito, a pesar de la baja en el Índice de Hacienda, por aplicación del artículo 282 de la Ley de Sociedades de Capital, pues la sociedad pretende disolverse y liquidarse por estar incurso en causa legal de disolución.

## IV

El registrador emitió informe el día 24 de febrero de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo, afirmando el carácter extemporáneo del recurso al haber sido notificada telemáticamente la calificación negativa en fecha 5 de diciembre de 2014, recibándose acuse de recibo el mismo día.

### **Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 131.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades; 118 y 119 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; 18 del Código de Comercio; 96 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo y 23 de junio de 1994, 7 y 23 de mayo y 30 de junio de 1997, 31 de agosto de 1998, 21 de abril, 17 de mayo y 2 y 28 de octubre de 1999, 21 de marzo de 2000, 11 de abril de 2001, 31 de enero, 31 de marzo, 23 de octubre y 25 de noviembre de 2003, 11 de marzo y 26 de julio de 2005, 25 de febrero de 2006, 4 de octubre de 2007, 19 de junio y 30 de julio de 2009, 1 de marzo de 2010, 12 de enero de 2011, 27 de

febrero, 17 de julio, 22 de agosto y 4 de septiembre de 2012, 19 de junio de 2013 y 18 y 21 de marzo y 27 de septiembre de 2014.

1. Procede entrar en el fondo del asunto a pesar de la afirmación que contiene el informe del registrador sobre la extemporaneidad del recurso que, ciertamente se ha interpuesto en una fecha muy lejana a la emisión de la calificación. Lo cierto sin embargo es que el registrador no acredita la afirmación contenida en su informe de que la notificación fue realizada y recibida el mismo día en que fue emitida la calificación. En esta situación, la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), consiste en que en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo.

2. La doctrina de esta Dirección General sobre los efectos de cierre de la hoja registral de la sociedad provocada por la baja provisional en el Índice de Sociedades se construyó sobre la redacción del artículo 131.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que establecía que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se imponía un cierre registral prácticamente total del que tan sólo quedaba excluida la certificación de alta en dicho Índice. Dicha regulación se completaba con la del artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil que a la excepción de la Ley del Impuesto añadía los asientos ordenados por la autoridad judicial. El contenido de tales normas es concluyente para el registrador: vigente la nota marginal de cierre, no podrá practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, a salvo las excepciones citadas.

La regulación actual se contiene en el artículo 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades que dice así: «El acuerdo de baja provisional será notificado al registro público correspondiente, que deberá proceder a extender en la hoja abierta a la entidad afectada una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse ninguna inscripción que a aquélla concierna sin presentación de certificación de alta en el índice de entidades».

El contenido del precepto es idéntico al de su precedente por lo que la doctrina entonces aplicable lo sigue siendo hoy a pesar del cambio de Ley aplicable.

En cualquier caso en el supuesto que nos ocupa la ley aplicable viene constituida por el artículo 131.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habida cuenta de que la disposición final duodécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, establece el día 1 de enero de 2015 como fecha de su entrada en vigor.

3. En el supuesto de hecho del presente expediente el único reproche que hace la nota de defectos a la práctica del depósito de cuentas es la existencia de la nota marginal de cierre producida por la baja provisional de la sociedad en el Índice de Sociedades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Así las cosas, el acuerdo de calificación no puede mantenerse por cuanto el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil excepciona del efecto de cierre registral, junto a los anteriormente mencionados, a los asientos «relativos al depósito de las cuentas anuales».

Consecuentemente procede la estimación del recurso pues aunque el razonamiento del escrito no es correcto en su fundamentación (no es aplicable la norma relativa al cierre de la hoja derivada de la falta de depósito de cuentas de ejercicios anteriores ex artículo 282 de la Ley de Sociedades de Capital), si lo es su planteamiento que hace referencia a la improcedencia de aplicar al supuesto contemplado las consecuencias derivadas del cierre registral derivado de la baja provisional en el Índice de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo 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, 20 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

***Resolución de 21 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de ampliación de préstamo hipotecario.***

En el recurso interpuesto por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de ampliación de préstamo hipotecario.

### **Hechos**

#### **I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, el día 27 de febrero de 2014, se formalizó la ampliación de determinado préstamo hipotecario. Dicha escritura fue calificada negativamente por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3 el día 29 de mayo de 2014, y el día 31 de julio de 2014 se suscribió entre las partes diligencia de rectificación y complementaria de dicha escritura, diligencia que fue trasladada a la copia por el notario autorizante en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales. Dicha escritura fue nuevamente presentada en el Registro de la Propiedad el día 19 de agosto de 2014 y fue objeto de calificación negativa, el día 9 de septiembre de 2014, que no fue impugnada.

II

La referida copia se presentó, nuevamente, en el indicado Registro de la Propiedad, y fue objeto de la calificación negativa de la registradora, doña Ana María del Castillo González que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Valencia número Tres Fuera del plazo de la prórroga del asiento de presentación 1591 del Diario 81, que motivó la nota de calificación de fecha 9 de septiembre de 2014, ha sido nuevamente presentada en este Registro la precedente escritura autorizada el 27 de febrero de 2014, por don José María Cid Fernández, Notario de Alboraya, número de protocolo 282, junto con diligencia de fecha 31 de julio de 2014, motivando el asiento número 43 del Diario 84, y previo el examen y calificación preceptivos de los mismos y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y, en base a los siguientes: Hechos 1. Por escritura autorizada el 27 de febrero de 2014, por don José María Cid Fernández, Notario de Alboraya, número de protocolo 282, el Banco de Santander, S.A., y don J. F. R. proceden a ampliar determinado préstamo hipotecario que grava la finca 6152 de Almacera. Dicha escritura fue objeto de calificación negativa el 29 de mayo de 2014. Por diligencia de rectificación y complementaria de 31 de julio de 2014 el Banco de Santander, S.A., y don J. F. R. rectifican la escritura citada dando nueva redacción a las estipulaciones primera, segunda y cuarta, en los términos que constan en la misma. 2. Caducadas las prórrogas por las calificaciones negativas de 29 de mayo y 9 de septiembre del pasado año, se presenta nuevamente la copia autorizada de la citada escritura con testimonio de la citada diligencia por la cual las partes rectifican determinadas cláusulas de la ampliación del préstamo hipotecario, haciendo constar el notario que la extiende de conformidad con el artículo 243 del Reglamento Notarial. 3. La diligencia se halla extendida en el reverso del folio BS3586336 –el cual está numerado a pie de página en su anverso y reverso con los números 53 y 56 respectivamente–, en el folio BS3586337 –numerado a pie de página en su anverso y reverso con los números 55/57 y 58 respectivamente–, y en los folios BS3559949, BS3559950, BS3559951 y BS3559952. 4. El reverso del folio BS3586336 y el anverso y reverso del folio BS3586337, fueron inutilizados, mediante una raya, por la registradora con motivo de la plasmación de, la nota de calificación negativa de fecha 29 de mayo del 2014 en tres folios firmados por la Registradora y puesto el sello del Registro en todas sus hojas, de manera que el sello en la primera hoja ocupaba parte de la misma y parte del reverso del folio inutilizado BS3586336. Fundamentos de Derecho 1.º La diligencia de rectificación y complementaria de 31 de julio de 2014, no es una diligencia realizada para corregir un error contenido en la copia de la escritura, como manifiesta el notario al hacer constar que extiende la nota de conformidad con el artículo 243 del Reglamento Notarial. Dicho artículo establece con relación a las copias que: «Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación.» Y no lo es porque no se trata de que la copia de la escritura contenga algún error y omisión respecto de la matriz, sino que por dicha diligencia comparecen el Banco de Santander, S.A., y don J. F. R., y tras hacer constar el notario el juicio de suficiencia de las facultades de representación y juicio de capacidad de los comparecientes, estos emiten sendas declaraciones de voluntad y rectifican la escritura citada dando nueva redacción a las estipulaciones primera, segunda y cuarta, relativas a la finalidad de préstamo, intereses de demora y responsabilidad hipotecaria por dichos intereses de demora, en los términos que constan en la misma. 2.º El testimonio de esta diligencia, expedido el 1 de agosto de 2014, se ha extendido, tras quitar la nota de calificación negativa de 29 de mayo de 2014, en parte, en folios inutilizados –en concreto en el reverso del folio BS3586336 de la copia autorizada de la escritura y el anverso y reverso del folio BS3586337 para la consignación de notas– y además en folios no correlativos, ya que los añadidos son los folios BS3559949, BS3559950, BS3559951 y BS3559952, como así resulta de los apartados 4.º y 3.º, respectivamente, de los Hechos, por lo que dicho testimonio no reúne los requisitos establecidos por el Reglamento Notarial para los instrumentos públicos.

Así el Reglamento Notarial establece: Artículo 154: «Los instrumentos públicos, a excepción de las pólizas, se extenderán en el papel timbrado correspondiente, comenzando cada uno en hoja o pliego distinto, según se emplee una u otra clase de papel y, en todo caso, en la primera plana de aquéllos. Al final del instrumento, expresará el notario la numeración de todas las hojas o pliegos empleados que deberá ser estrictamente correlativa, salvo que con carácter excepcional y por causa justificada que el notario expresará no pudiere hacerse así». Artículo 221 del mismo: «Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción.» Artículo 243: «Las copias en soporte papel no podrán contener interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción». Artículo 246: «Asimismo, podrán los Notarios librar testimonios a instancia de los que tuvieren derecho a copia, de determinados particulares de las matrices, ya literales, en relación o mixtos, conforme al señalamiento hecho por los legítimos interesados, haciendo constar el Notario que la parte no testimoniada no altera, desvirtúa o de algún modo modifica o condiciona la que sea objeto de testimonio; y de existir o no determinados instrumentos en la fecha que se indique y de que aquéllos pudieran pedir copia, haciendo constar en el pie del testimonio el carácter con que se expida». Artículo 247: «Las copias y testimonios deberán extenderse en caracteres perfectamente legibles, pudiendo escribirse a mano, a máquina o por cualquier medio de reproducción sin otra limitación que la impuesta por la facilidad de su lectura, el decoro de su aspecto y su buena conservación. En su expedición se observarán las disposiciones relativas a líneas y sílabas que para las matrices contiene el artículo 155 de este Reglamento». Y todo ello además de conformidad con el principio de legalidad en una doble vertiente: a) en su modalidad de titulación auténtica recogido fin el artículo 3 de la Ley Hipotecaria según el cual: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». b) en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: «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.» E, igualmente de conformidad con la doctrina de la Dirección General, manifestada entre otras, en la resolución de 20 de febrero de 2014, según la cual; «2. Como cuestión previa, respecto del último punto del escrito de recurso, esto es, la alegación de que la escritura había obtenido calificación anterior en la que no se había señalado el defecto impugnado, como ha tenido ocasión de recordar recientemente este Centro Directivo (vid 'Vistos'), la independencia del registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre de 1960; 5 de diciembre de 1961; 20 de octubre de 1976, y 8 de mayo de 2012)». Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defecto de carácter subsanable. Contra la expresada calificación (...) Valencia a 23 de enero de 2015 El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González».

La calificación se notificó al presentante el día 23 de enero de 2015 y el día 29 de enero de 2015 al notario autorizante. Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3 el día 24 de febrero de 2015, dicho notario interpuso recurso contra la anterior calificación, con los siguientes fundamentos de Derecho: «I. La Sra. Registradora no admite la diligencia para la subsanación que se ha transcrito en la copia por no tener la consideración de documento público. El artículo 1.216 del Código Civil establece que: «Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley.» Y como bien dice la Sra. Registradora, el art. 221 del Reglamento Notarial dice que «Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción.» La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de fecha 11 de junio de 1999 («BOE» núm. 166, de 13 de julio de 1999, páginas 26415 a 26417) y posteriormente en Resolución de 23 mayo 2006 dice que la determinación acerca de cuándo un documento español reúne las condiciones necesarias para ser calificado como público o auténtico no presenta dificultades a la vista de la definición contenida en el artículo 1.216 del Código Civil, y que desde este punto de vista debe afirmarse que el documento público español alcanza este valor cuando en él concurren las exigencias básicas siguientes: a) que haya sido autorizado «por un Notario o empleado público competente» es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, bien en la esfera judicial, bien la esfera extrajudicial; b) que se hayan observado «las solemnidades requeridas por la Ley», lo que se traduce en el cumplimiento de las formalidades exigidas para cada categoría de documento público, las cuales, cuando se trata de documentar públicamente un acto extrajudicial, son sustancialmente, la necesidad de la identificación suficiente del otorgante del acto o contrato (fe de conocimiento o juicio de identidad) y la apreciación por el autorizante de la capacidad del otorgante (juicio de capacidad), si bien en cuanto a este último requisito ha de precisarse que la no constancia documental del juicio de capacidad no implica que éste no haya existido pues puede considerarse implícito en la autorización del documento, como lo prueba el hecho de que su falta de constatación expresa en el documento notarial no lleva consigo la nulidad del instrumento público (cfr. artículo 27 de la Ley del Notariado). Por tanto, debemos concluir diciendo que la diligencia que se ha extendido en la copia que nos ocupa es un documento público de acuerdo con el artículo 1.216 del Código Civil, extendido en soporte papel timbrado, destinado a reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz a la copia. Este sistema se ha visto amparado por dos resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fechas 3 Junio 2013 (Posteriormente, con fecha 1 de febrero, fue presentada la copia autorizada en soporte de papel timbrado, con la diligencia mencionada de 8 de enero) y 15 julio 2013 (retirada por el presentante y reportada a esta oficina con fecha 27 de marzo de 2013, en unión de Diligencia de subsanación de referida escritura, extendida el día 26 de marzo de 2013, por citado notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, en un folio de papel timbrado del estado, exclusivo para documentos notariales de la serie: BF número: 0057500). II. La Sra. Registradora dice que se ha vulnerado el artículo 243 del Reglamento Notarial, según el cual «Las copias en soporte papel no podrán contener interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción. Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación». En la primera calificación la Sra. Registradora transcribe el artículo completo, mientras que en la segunda omite la segunda parte del mismo, según la cual «Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación». Como se puede apreciar, en la copia no hay interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción, lo que existe es una diligencia posterior autorizada de igual modo que la

copia, lo que es expresamente admitido por el precepto. III. La Sra. Registradora dice que se ha vulnerado el artículo 154 del Reglamento Notarial, al no ser estrictamente correlativa la numeración de los folios en que está extendida la diligencia y el notario no ha expresado la causa justificada por la que no pudiese hacerse así. Es evidente, que si se ha extendido una diligencia en la copia, mediando meses desde que fue expedida por primera vez, es imposible de todo grado encontrar el papel timbrado correlativo a aquel en que fue expedida la copia. La inobservancia de dicho precepto no puede ser causa para la no inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, ya que no es causa de nulidad o anulabilidad del negocio jurídico. IV. La Sra. Registradora dice que el testimonio de esta diligencia, expedido el 1 de agosto de 2014, se ha extendido, en folios inutilizados por la Sra. Registradora, por lo que dicho testimonio no reúne los requisitos establecidos por el Reglamento Notarial para los instrumentos públicos. Dicho folio se agrega a la copia, no para que sea inutilizado por la Sra. Registradora, sino en aplicación del artículo 241.2 del Reglamento Notarial, para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas. La Sra. Registrador dice que lo inutiliza trazando una raya en bolígrafo y extiende su nota de calificación en folios de papel blanco. Dicho párrafo fue incluido en el Reglamento Notarial por Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento del Registro Mercantil (BOE de 30 diciembre de 1989) con la finalidad de que hubiera un espacio auténtico donde extender notas por los Registros y oficinas públicas. Ni en el Reglamento Notarial ni en el Reglamento Hipotecario aparece la competencia de los Registradores de la Propiedad para inutilizar folios en documentos públicos mediante rayas con tinta, por lo que dicha pretendida inutilización debe considerarse como no hecha y sin efecto alguno, rogando a la Sra. Registradora se abstenga de hacerlo en el futuro. IV (sic). La Sra. Registradora dice que la diligencia extendida en la copia no es una diligencia del artículo 243 del Reglamento Notarial. El notario que suscribe ignora en qué puede incidir el hecho de que la diligencia sea del artículo 243 o de cualquier otro del Reglamento Notarial, a la hora de inscribir o no la escritura en el Registro de la Propiedad. No obstante lo cual, al parecer del notario que suscribe, si se ha extendido una diligencia de rectificación en la matriz de una escritura, se produce inmediatamente una omisión en la copia de dicha escritura hasta que dicha diligencia sea trasladada a la misma, y advirtiéndolo el notario, subsana dicha omisión mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia, al amparo del artículo 243 del Reglamento Notarial.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 25 de febrero de 2015, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1216, 1218 y 1221 del Código Civil; 1 y 17 bis de la Ley del Notariado; 1, 3 y 38 de la Ley Hipotecaria; 33 y 34 del Reglamento Hipotecario; 1, 144, 153, 154, 221, 243, 246 y 247 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 1999 y 4 de enero de 2011.

1. Mediante el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de ampliación de préstamo hipotecario en cuya copia autorizada figura extendida una nota en la que el notario autorizante transcribe determinada diligencia de rectificación y subsanación –firmada por las

partes— que, según afirma, consta en la matriz de dicha escritura. El pie de dicha nota tiene el siguiente texto: «Y para subsanar aquel error, extendiendo la presente nota, de conformidad al artículo 243 del Reglamento Notarial, en el penúltimo folio de la copia que es de la serie BS, número 3586336 y siguientes en orden y números 3559949 y tres siguientes en orden correlativo. en Alboraya, a uno de agosto de dos mil catorce. Doy fe» (sigue el signo firma y rúbrica del notario).

La registradora suspende la inscripción de dicho título, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

1.º La referida diligencia de rectificación y complementaria no es una diligencia realizada para corregir un error contenido en la copia de la escritura, como manifiesta el notario al hacer constar que extiende la nota de conformidad con el artículo 243 del Reglamento Notarial, porque no se trata de que la copia de la escritura contenga algún error u omisión respecto de la matriz, sino que por dicha diligencia comparecen las partes y éstas emiten sendas declaraciones de voluntad y rectifican la escritura citada dando nueva redacción a determinadas estipulaciones, relativas a la finalidad de préstamo, intereses de demora y responsabilidad hipotecaria por dichos intereses de demora, en los términos que constan en la misma.

2.º «El testimonio de esta diligencia, expedido el 1 de agosto de 2014, se ha extendido, tras quitar la nota de calificación negativa de 29 de mayo de 2014, en parte, en folios inutilizados —en concreto en el reverso del folio BS3586336 de la copia autorizada de la escritura y el anverso y reverso del folio BS3586337 para la consignación de notas— y además en folios no correlativos, ya que los añadidos son los folios BS3559949, BS3559950, BS3559951 y BS3559952, como así resulta de los apartados 4.º y 3.º, respectivamente, de los Hechos, por lo que dicho testimonio no reúne los requisitos establecidos por el Reglamento Notarial para los instrumentos públicos».

2. Los defectos invocados por la registradora no pueden ser mantenidos, pues debe recordarse que la calificación registral tiene su justificación en la necesidad de evitar el acceso al Registro de actos o negocios que no reúnan los requisitos necesarios para su validez y eficacia dada la fuerza protectora de los pronunciamientos registrales (cfr. artículos 1, 18 y 38 de Ley Hipotecaria), y que incumbe al registrador, a quien le está confiado tal cometido, procurar un adecuado desenvolvimiento de esa función, atendiendo en todo momento a la naturaleza y finalidad de la calificación, de modo que se evite que la omisión de los requisitos y presupuestos que la misma exige redunde en perjuicios para los interesados en la inscripción.

En el presente caso, es indudable que no queda en modo alguno comprometida la validez y eficacia de la ampliación del préstamo hipotecario por las posibles irregularidades (que ahora no se prejuzgan) atribuidas a la escritura calificada.

Ciertamente, tiene razón la registradora al negar que la denominada por el notario «nota» para trasladar a la copia autorizada la diligencia de subsanación extendida en la matriz no constituye, en puridad, una diligencia de subsanación de error de copia a la que se refiere el artículo 243 del Reglamento Notarial. Según este precepto reglamentario, los errores u omisiones advertidos en las copias «...se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación», de

lo que se deriva que se trata de un procedimiento aplicable únicamente para subsanar la copia misma y no la matriz, como acontece en este caso, y mediante diligencia, sin perjuicio de que se extienda además una nota marginal en la misma copia para indicar la rectificación. Pero, con independencia del poco acierto del notario autorizante al calificar el medio subsanatorio, el documento calificado contiene, en realidad, un testimonio de la diligencia de subsanación y complemento de la matriz (vid. artículo 153 del Reglamento Notarial) que, con cumplimiento de todos los requisitos sustantivos establecidos, se ha trasladado de ese modo a la copia, debiéndose estimar absolutamente irrelevante para la existencia, contenido y finalidad de dicha subsanación el hecho de que se haya extendido en folios de papel timbrado inutilizados por la registradora –ciertamente, sin expreso apoyo legal ni reglamentario para ello– y en folios no correlativos, algo que –al margen de su posible valoración como incumplimiento de un deber reglamentario que pudiera generar responsabilidad disciplinaria– es indudable que no puede afectar a la eficacia del documento en sí ni constituir defecto que impida la inscripción.

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, 21 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.

***Resolución de 21 de mayo de 2015, 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 Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.***

En el recurso interpuesto por doña P. S. R., abogada, en nombre y representación de doña M. J. D. P., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña María Rosa Fuentes Cruz, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.

## Hechos

### I

Por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid, se dictó mandamiento de cancelación de inscripciones como consecuencia de que, en los autos número 565/2013, ha recaído sentencia firme, de fecha 29 de octubre de 2013, del juez, don Manuel Pérez Echenique, de la que resulta estimada la demanda contra «Compañía Urbanizadora de Lofts,

S.A.», y «Desarrollo de Alojamientos Turísticos, S.A.», en situación de rebeldía procesal, declarando resuelto determinado contrato de permuta y condenando a las demandadas a revertir la propiedad de determinada finca registral con cancelación de las inscripciones 2.ª y 3.ª practicadas a favor de las demandadas.

## II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, el mandamiento ordenado por la Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid, el 28/10/2014, en el Procedimiento Ordinario 565/2013, en el que se inserta la sentencia n.º 202/13 de 29/10/2013, fue presentado en este Registro el día 27/11/2014, número de asiento 1616 del diario 46, suspendiendo su inscripción en base a los siguientes: Antecedentes de Hecho: 1.–Habiendo sido dictada la sentencia en rebeldía de los demandados, no es posible la inscripción de la misma, sino su anotación preventiva hasta que transcurra el plazo máximo de 16 meses previsto legalmente para ejercitar la acción de rescisión del rebelde. Fundamentos de Derecho: 1.–Conforme a lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aún siéndolo no hayan transcurrido los plazos indicados por esta ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos». Y conforme a lo dispuesto en el artículo 502 de dicha LEC, los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de sentencias dictadas en rebeldía son de 20 días desde la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiera practicado personalmente; de 4 meses desde la publicación del edicto, si no se notificó personalmente; y en caso de fuerza mayor se podrá prolongar el plazo, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos 16 meses desde la notificación de la sentencia. El fundamento de estas normas es que con la inscripción o cancelación, al tratarse de asientos definitivos, pueda producirse la aparición de un tercero protegido por el artículo 34 de la LH, que haría inviable la reposición de la situación al estado anterior a cualquier ejecución provisional. Caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, ésta puede subsistir incluso después de dictada la sentencia, por lo que una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción o cancelación es preciso que transcurra el tercer plazo de 16 meses, todo ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la LEC. Este es el criterio de la Dirección General de Registros y del Notariado, en resoluciones de fechas 21/02/2007, 09/04/2007, 17/05/2007, 28/05/2007, 28/01/2013 y 01/10/2014. Esta anotación preventiva (...) Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, he suspendido la inscripción solicitada por los motivos expresados. En su lugar, tal y como se expresa en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, he practicado anotación preventiva por el plazo de cuatro años que señala el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, al tomo 2550, libro 209 de Villarejo de Salvanés, folio 58, finca registral número 15471, anotación letra C. Contra esta calificación (...) Arganda del Rey, 19 de diciembre de 2014. La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María Rosa Fuentes Cruz».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. S. R., abogada, en el concepto en que interviene, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 19 de febrero de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que en el caso presente es aplicable el plazo de veinte días para el ejercicio de la acción de rescisión previsto en el artículo 502.1.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil «al haberle sido notificada la sentencia firme a la empresa demandada» (sic); Segundo.—Que la aplicación del plazo máximo a que se refieren las Resoluciones citadas por la registradora no es de aplicación, pues la sentencia fue debidamente notificada a las partes, lo que conlleva un retraso en el ejercicio de los derechos de la actora, y Tercero.—Que la acción de rescisión ha caducado al haber transcurrido el plazo de veinte días sin que se haya ejercitado acción de ningún tipo.

#### IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 5 de marzo de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no ha realizado alegaciones.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 15 de febrero de 2005, 21 de febrero, 9 de abril, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014 y 29 de enero de 2015.

1. La cuestión a que se refiere este expediente ha sido objeto de un dilatado tratamiento por parte de esta Dirección General por lo que no cabe sino reiterar la doctrina expuesta en sus diversas decisiones (vid. «Vistos»), lo que aboca necesariamente a la desestimación del recurso.

2. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos».

Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de

que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos; por otra parte, dadas las fechas de la sentencia (29 de octubre de 2013), y de su presentación en el Registro (27 de noviembre de 2014), tampoco había transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

3. La recurrente afirma que es de aplicación el plazo de veinte días previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil por cuanto la sentencia había sido notificada personalmente a los demandados, pero ni tal circunstancia resulta de la documentación presentada ni podría ser apreciada en este expediente de recurso que no puede tener en cuenta documentos que no haya tenido a la vista el registrador para emitir su calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En cualquier caso y como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

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, 21 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

**Resolución de 21 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles VIII de Madrid, por la que se suspende la**

***inscripción de un nombramiento de auditor voluntario.***

En el recurso interpuesto por don J. L. G. A. contra la nota de calificación extendida por la Registradora Mercantil y de Bienes Muebles VIII de Madrid, doña María Rosa Rebollo González, por la que se suspende la inscripción de un nombramiento de auditor voluntario.

**Hechos**

**I**

Por el recurrente se presentó instancia, acompañada de documentación complementaria, de la que resulta que, como administrador solidario de la sociedad «Policlínica Rozona, S.L.», ha designado auditor voluntario y auditor suplente para la verificación de las cuentas de la sociedad correspondientes al ejercicio 2014.

**II**

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Madrid. Documento presentado 2014/12 161.508,0. Diario 2.541. Asiento 68. La Registradora Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defectos que impiden su práctica: Entidad: Policlínica Rozona, S.L. Defecto subsanable: La hoja de la sociedad a que se refiere el precedente documento, ha sido cerrada por falta del depósito de las cuentas anuales, conforme a lo establecido en el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil. Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación: (...) Madrid, 9 de enero de 2015.–La Registradora (firma ilegible)».

**III**

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. G. A. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 20 de febrero de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el nombramiento voluntario de auditores es perfectamente válido, con cita de la Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 1998 y 8 de mayo de 2013, y que debe procurarse una calificación uniforme como afirmara la Resolución de 10 de junio de 1999.

**IV**

La registradora emitió informe el día 27 de febrero de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 279, 280 y 282 de la Ley de Sociedades de Capital; 18 y 20 del Código de Comercio; 365, 367, 368 y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2004; 3 de octubre de 2005; 12 de julio de 2007; 21 de noviembre de 2011; 29 de noviembre de 2013; 4 de noviembre de 2014, y 28 de enero de 2015.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente consiste en determinar si puede acceder al Registro Mercantil el nombramiento de auditor que lleva a cabo el administrador habida cuenta que la hoja de la sociedad se halla cerrada de conformidad con la previsión del ordenamiento para falta de depósito de cuentas. La doctrina al respecto de esta Dirección General, en aplicación de las normas legales, no deja lugar a dudas y conlleva la desestimación del recurso interpuesto.

2. Según el artículo 279.1 de la Ley de Sociedades de Capital «dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, los administradores de la sociedad presentarán, para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social, certificación de los acuerdos de la junta de socios de aprobación de dichas cuentas, debidamente firmadas, y de aplicación del resultado, así como, en su caso, de las cuentas consolidadas, a la que se adjuntará un ejemplar de cada una de ellas. Los administradores presentarán también, si fuera obligatorio, el informe de gestión y el informe del auditor, cuando la sociedad esté obligada a auditoría o ésta se hubiera acordado a petición de la minoría».

Por su parte el artículo 282 de la propia Ley dispone que: «1. El incumplimiento por el órgano de administración de la obligación de depositar, dentro del plazo establecido, los documentos a que se refiere este capítulo dará lugar a que no se inscriba en el Registro Mercantil documento alguno referido a la sociedad mientras el incumplimiento persista. 2. Se exceptúan los títulos relativos al cese o dimisión de administradores, gerentes, directores generales o liquidadores, y a la revocación o renuncia de poderes, así como a la disolución de la sociedad y nombramiento de liquidadores y a los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa».

3. El cierre del Registro constituye una sanción contra la sociedad por el incumplimiento de una obligación legal (vid. Resolución de 28 de enero de 2015, en relación a los artículos transcritos de la Ley de Sociedades de Capital). La sanción sólo se levanta en los supuestos contemplados en la Ley cuyo contenido desarrolla el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil. El nombramiento voluntario de auditor llevado a cabo por el órgano de administración no se encuentra entre las excepciones al cierre del folio registral por lo que procede la confirmación de la calificación de la registradora.

4. Téngase en cuenta que no está en discusión la validez del nombramiento ni tampoco si la calificación de la registradora es uniforme o no en los términos del artículo 18 del Código de Comercio, cuestiones planteadas por el escrito de recurso pero que no resultan del acuerdo

de la registradora (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). La calificación se limita, sin hacer una valoración de la validez del nombramiento, a aplicar la previsión del ordenamiento para el supuesto de hecho de cierre del folio registral como consecuencia de la falta de depósito de cuentas anuales.

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 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, 21 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.

***Resolución de 22 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 6 a la cancelación de una anotación preventiva de constancia de procedimiento de disciplina urbanística.***

En el recurso interpuesto por don S. G. D., en nombre y representación y como Presidente de la comunidad de propietarios de una finca sita en Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan José Jiménez de la Peña, a la cancelación de una anotación preventiva de constancia de procedimiento de disciplina urbanística.

### **Hechos**

#### **I**

Mediante fotocopia de instancia privada suscrita en Madrid el día 6 de noviembre de 2014 se solicitó la cancelación de las anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística sobre 197 fincas del Registro de la Propiedad de Madrid número 6.

El documento fue presentado el día 11 de noviembre de 2014, asiento 2183 del diario 97. Se acompañó acta de fecha 13 de marzo de 2014 sin firma alguna de la junta general ordinaria de fecha 12 de marzo de 2014 de una comunidad de propietarios de Madrid.

El documento fue suspendido de calificación el día 20 de noviembre de 2014, notificado al presentante, y prorrogada en su vigencia el asiento de presentación, por apreciar el registrador los siguientes defectos:

1.º En cuanto a la instancia, ser necesario que se aporte instancia con firma legitimada notarialmente o en su caso, ratificada en presencia del registrador.

2.º Respecto de los documentos aportados, no se cumple la representación alegada en la instancia, ya que como antes se ha indicado se aporta una acta sin firma ni legitimación alguna.

3.º Por último la instancia, debe encontrarse debidamente cumplimentada del impuesto. Artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria.

El presentante, el día 10 de diciembre de 2014, y bajo el mismo asiento, aportó una nueva instancia suscrita por el mismo y con firma ratificada en el Registro, debidamente cumplimentada del impuesto, a la que se acompaña el libro de actas de la comunidad de propietarios con la que se acredita su nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios del citado edificio.

## II

El referido documento fue presentado el día 11 de noviembre de 2014, asiento 2183 del diario 97, y objeto de la siguiente calificación negativa el día 29 de enero de 2015: «Hechos: (...) Quinto. Calificado con defecto en virtud de acuerdo de fecha 31 de diciembre de 2014 conforme a los siguientes: Fundamentos de Derecho: Se han apreciado en el documento, previa su calificación registral, los siguientes defectos: En la citada instancia se solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de incoación de expediente de declaración de incumplimiento del PERI 6-7 T. D. de las obligaciones de urbanizar y realojar a favor del Ayuntamiento de Madrid sobre 197 fincas radicantes en la demarcación de este Registro. De dicha anotación «se dice» que la misma tuvo lugar el 11 de octubre de 2006. Sin embargo, las anotaciones sobre las fincas fueron practicadas en diversas fechas –en función de la acreditación de la notificación de las comunicaciones de la apertura del expediente a los titulares registrales de las fincas–. Las 197 fincas de las que se solicita la cancelación de la anotación citada, son las mismas recogidas en el siguiente asiento de presentación vigente de este Registro: Asiento 1795 diario 93: En Certificación administrativa por duplicado ejemplar expedida en Madrid, el día cuatro de octubre de dos mil diez por doña I. B. V., se solicita la prórroga de la anotación preventiva de la incoación de expediente de declaración de incumplimiento del PERI 6-7 T. D. sobre fincas radicantes en este Registro. Dicha certificación se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número seis, el día 7 de octubre de 2010 con el Asiento 1795 del Diario 93. Y en virtud de acuerdo de fecha 26 de octubre de 2010, se acordó la suspensión de la calificación del referido documento, por la causa expresada en dicha nota, y se advirtió la causa de suspensión posterior. Dicho acuerdo se adoptó conforme a los siguientes: Fundamentos de Derecho: I. Tomando en consideración que en este Registro aparece presentado con anterioridad los siguientes documentos, a los que afecta el principio de prioridad registral: 1.–Recurso presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número seis, el día 14 de octubre de 2009, con el Asiento 954 el Diario 92: «2966/2009. A las 13 horas

56 minutos de hoy se recibe un fax de una Diligencia extendida el 14 de octubre de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, en el que se siguen autos número 1912/09 de juicio verbal, a instancias de Banco Pastor, que incorpora auto dictado con fecha 14 de octubre de 2009 por la Magistrado-Juez doña Blanca María Escalonilla Morales, en el que, en sus antecedentes se dice que Banco Pastor, S.A., ha presentado demanda de juicio verbal recurriendo conforme autoriza el art. 324 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Madrid de fecha 12 de junio de 2009, en la que: «Se acuerda la no inscripción de la precedente documentación y la no cancelación de los asientos referidos, por las causas y en los términos que resultan de la nota de calificación». La documentación que fue objeto de dicha calificación –junto con complementarios– es la siguiente: Testimonio del auto de adjudicación y mandamiento por duplicado de cancelación de cargas ambos de fecha 30 de octubre de 2007, derivados del procedimiento de ejecución hipotecaria 154/2006. En la parte dispositiva del auto de fecha 14 de octubre de 2009, se admite a trámite la demanda presentada por el Banco Pastor, S.A., de impugnación judicial directa a la calificación del Registrador de la Propiedad n.º 6 de Madrid. Se incorpora igualmente ejemplar de la nota de calificación de 12 de junio de 2009. Las fincas a que hace referencia la nota de calificación y la documentación que la motivó son las siguientes registrales: 80211, 80217, 80219, 80225, 80227, 80233, 80235, 80237, 80249, 80251, 80257, 80259, 80261, 80265, 80269, 80277, 80281, 80283, 80285, 80289, 80291, 80293, 80295, 80301, 80309, 80311, 80313, 80317, 80323, 80325, 80327, 80331, 80333, 80341, 80343, 80345, 80351, 80353, 80365, 80373, 80377, 80379, 80385, 80387, 80389, 80391, 80393, 80397, 80399, 80403, 80405, 80407, 80411, 80413, 80415, 80419, 80197, 80199, 80201 y 80207». Al margen de dicho asiento consta nota marginal de la recepción de la notificación judicial del juicio verbal a que se refiere el asiento con fecha 26 de octubre de 2010... Si bien, además de éste, se incluían otros asientos de presentación, los demás han sido cancelados por caducidad, por lo que se evita su inclusión, ahora innecesaria. En aplicación de lo dispuesto en los artículos 18 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 2.1.b) del Real Decreto 1.093/2003, el plazo de calificación del presente documento no comienza sino desde el despacho del título previo. Por economía procesal se advierte, que cuando le corresponda a la certificación su turno de calificación y/o despacho. El mismo adolece de la siguiente causa de suspensión de la calificación: Falta acreditar la liquidación o autoliquidación del impuesto de la referida certificación. (artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria). Además, sobre las fincas además se encuentran vigentes, por idéntica causa, los siguientes asientos: 1.1.–Asiento 2.721 del Diario 94: «85/2012.–Recibido por correo remitido de oficio por el Juzgado de Primera Instancia 32 Madrid se presenta a las 13 horas 35 minutos un mandamiento de fecha el 3 de enero de 2012 expedido por la Secretaria Judicial doña M. J. M. L. M., referente a la ejecución hipotecaria número 154/2006 iniciado a instancia de Banco Pastor Sociedad Anónima, al que se acompaña Sentencia del Tribunal Constitucional del recurso de amparo 8617/2008, remitida a ese Juzgado. En virtud del citado mandamiento se ordena que este Registro proceda a la cancelación de las adjudicaciones habidas en el procedimiento de ejecución hipotecaria de origen». 1.2.–Asiento 260 del Diario 95: «607/2012.–F. J. D. G. remite por correo como Administración Concursal y se presenta a las 11 horas 15 minutos un Mandamiento expedido por duplicado el 21 de febrero de 2012 por la Secretaria doña V. M. L. del Juzgado Mercantil n.º 7 de Madrid, por el que en los autos número 329/06 de concurso ordinario de la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A., se ordena cumplir con lo siguiente acordado: se acuerda la prórroga de la anotación de la afección a la actividad de la concursada sobre las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Madrid: 80197, 80199, 80201, 80207, 80217, 80219, 80227, 80235, 80249, 80257, 80259, 80261, 80269, 80271, 80277, 80281, 80285, 80311, 80313, 80317, 80323, 80333, 80341, 80351, 80353, 80373, 80379, 80387, 80391, 80397, 80399, 80405, 80411, 80413, 80415, 80419. Además, habiendo solicitado en el punto cuarto por la administración concursal la declaración de la afección de las fincas n.º 76.784, 76796, 76802, 76988 a la actividad de la concursada, y siendo que consta acordado en los autos de fecha 13/3/2007, y 24/1/2008 dese traslado a la concursada y los demás personados.

Por tanto se ordena, con el fin de que se lleve a efecto la prórroga de la anotación de afección, en su caso, o nueva anotación si hubiere caducado a anotación a que se ha hecho referencia.» Resulta un hecho objetivo que en cuanto a los Procedimientos señalados referentes a los asientos 952 del Diario 92 y 2721 del Diario 94, se han dictado las siguientes Resoluciones Judiciales: 1.–Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, Juicio Verbal 1912/2009, de fecha 7 de septiembre de 2010. 2.–Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10.ª, Recurso de Apelación 22/2011, de 26 de enero de 2011. 3.–Auto de Aclaración dictado por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10.ª, de 17 de marzo de 2011. 4.–Auto del Tribunal Supremo, en el Recurso de Casación 1210/2011, de 13 de noviembre de 2013. 5.–Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala 1.ª Recurso de Amparo 8.617 de 2008, de fecha 12 de diciembre de 2011. Sin embargo conforme al artículo 66, párrafo tercero de la Ley Hipotecada, en concordancia con el 327, párrafo cuarto de dicha Ley, «En el caso de recurrir la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva». Por tanto, hasta la resolución judicial del procedimiento citado, el asiento de presentación de la anotación de prórroga motivará la vigencia de la anotación de la que se solicita su cancelación. La caducidad de dicha prórroga se producirá al transcurso de un año desde su práctica –no desde su presentación al Registro–, conforme al mismo artículo alegado por el solicitante. Una vez más, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 18 párrafo segundo de la Ley Hipotecada y 2.1.b) del Real Decreto 1.093/2003, el plazo de calificación del presente documento no comienza sino desde el despacho del título previo. Advertencia: Se solicita la cancelación sobre 197 fincas, y la misma, llegado su momento, generará los correspondientes honorarios por su práctica en el Registro, lo que teniendo en cuenta que la misma se solicita por el presidente de una de las comunidades de propietarios de uno de los edificios afectados, se advierte expresamente para que sirva de ayuda a los interesados, ya que los honorarios registrales pueden reclamarse al interesado del documento o a su presentante. Sexto. Se aporta en fecha 15 de enero de 2015 una instancia con firma que se ratifica en el Registro –retirándose el libro de actas de la comunidad de propietarios del edificio–. En dicha instancia se desiste de la anotación en cuanto a todas las fincas menos la finca registral número 79.285 de este Registro, única sobre la que queda vigente el asiento, en virtud de nota puesta al margen del citado asiento de fecha 15 de enero de 2015. Fundamentos de Derecho: Se reiteran los fundamentos de Derecho de la nota de fecha 31 de diciembre de 2014, ahora exclusivamente referidos a la finca 79.285. Acuerdo Se acuerda la suspensión de la calificación del referido documento, por la causa expresada. Contra el presente Acuerdo (...) Madrid, 29 de enero de 2015. El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

### III

Mediante escrito que causó entrada en el referido Registro el día 24 de febrero de 2015, don S. G. D., en nombre y representación y como presidente de la comunidad de propietarios de una finca sita en Madrid, interpuso recurso contra la anterior calificación, con base en los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Primero.–A pesar de que tanto en la anotación como en el asiento de la prórroga se establece de forma expresa en la inscripción el plazo de vigencia de la misma y que este se ha rebasado con creces y desde entonces no se ha solicitado ninguna otra prórroga el Sr. Registrador no procede a la cancelación de la inscripción por caducidad. Esta carga produce importantísimos perjuicios dado que impide al propietario de la finca disponer del inmueble para su transmisión dado el reparo que produce en los posibles adquirientes la existencia de esta anotación. No hay fundamentación jurídica que justifique la continuación de la inscripción, máxime cuando el Ayuntamiento de Madrid no ha solicitado la prórroga de la anotación nuevamente», y Segundo.–A este respecto cabe

remitir a los artículos 60 y 5 del Real Decreto 1093/1997, así como a los artículos 86 y 77 de la Ley Hipotecaria, y 199 y 206.13.º el Reglamento Hipotecario (preceptos todos ellos que se transcriben).

#### IV

Mediante escrito, de fecha 10 de marzo de 2015, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 24, 25, 66 y 327 de la Ley Hipotecaria; 97, 111, 432 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 2005, 18 de julio de 2011, 18 de junio y 4 de julio de 2013, 3 de octubre de 2014 y 6 de marzo de 2015.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) Mediante el documento calificado, presentado en el Registro de la Propiedad el día 11 de noviembre de 2014, se solicita la cancelación de una anotación preventiva, la letra A de la finca 79.285, practicada el día 11 de octubre de 2006 en favor del Ayuntamiento de Madrid, de incoación de expediente de declaración de incumplimiento «en el PERI 6.7 «T.-D.» de las obligaciones de urbanizar y realojar, en los términos que resultan de la presente anotación preventiva por plazo de cuatro años conforme al artículo 60 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio».

b) Bajo el asiento 1795 del Diario 93, el día 7 de octubre de 2010, se presentó certificación expedida por el Ayuntamiento de Madrid por la que se solicita la prórroga de la anotación preventiva de incoación de expediente de declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y realojar referida en el apartado anterior. El día 26 de octubre de 2010 se suspendió la calificación de dicho documento, por existir otros documentos previos pendientes de despacho, entre ellos el derivado de un recurso mediante demanda en juicio verbal contra determinada calificación registral.

c) El registrador suspende la calificación del documento de solicitud de cancelación de la anotación preventiva, la letra A de la finca 79.285, porque considera que el plazo de calificación no comienza hasta el despacho del documento previo (de prórroga de la anotación preventiva referida) y la de éste no comienza mientras no se notifique al Registro de la Propiedad la definitiva resolución judicial firme que pone fin al recurso interpuesto mediante la citada demanda en juicio verbal.

2. El recurso no puede ser estimado. Dada la vigencia de los asientos de presentación anteriores al del documento cuya calificación ha motivado el presente recurso, lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos

111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al establecer que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

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, 22 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

***Resolución de 22 de mayo de 2015, 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 Zaragoza n.º 12, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de apremio ordinario.***

En el recurso interpuesto por don G. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 12, don Antón Cuquejo Tresguerras, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de apremio ordinario.

## Hechos

### I

Mediante testimonio, expedido el día 27 de diciembre de 2011 por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Zaragoza, de los decretos dictados con fecha 1 de septiembre y 11 de noviembre de 2011, se resolvió la subasta de un bien embargado y se ordenó la cancelación de asientos posteriores.

### II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 12 el día 19 de enero de 2015, bajo el asiento número 705, del tomo 121 del Libro Diario, fue objeto de la

siguiente nota de calificación: «Hechos El 19 de enero de 2015, a las nueve horas, se presentó en este Registro bajo el número 705 del libro diario 21, Testimonio de sendos Decretos, ya firmes, dictados el 1 de septiembre y el 11 de noviembre de 2.011, respectivamente, por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza, en procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 342/2008, por el que, se adjudicó una mitad indivisa de la finca registral número 1.747 de la Sección 2.ª de este Registro a don G. A. M., con N.I.F. (...).Del citado documento se observan los siguientes defectos subsanables: A.–Falta de tracto sucesivo. B.–Es necesario la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. C.–No resulta del documento presentado si la vivienda adjudicada se halla o no arrendada. Fundamentos de Derecho A.–Falta de tracto sucesivo. La necesidad de la previa inscripción, resulta exigida por el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que para inscribir los títulos por los que se transmita el dominio de los bienes inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona o personas que transmitan el dominio. En el presente caso, la demandada, doña P. O. S., únicamente es titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca registral 1.747, siendo necesaria la previa inscripción de la aceptación y adjudicación de los bienes de la herencia de doña P. S. S. propietaria de una mitad indivisa de dicha finca, tal y como establece el artículo 14.2 de la Ley Hipotecaria, para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero [en iguales términos, art. 80.1.a) Reglamento Hipotecario, y STS 15 febrero 1999]. B.–Es necesario la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El artículo 254,5 de la Ley Hipotecaria establece que: «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la auto liquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b del apartado 6 del artículo 110 del TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. En consecuencia, para que pueda inscribirse el documento arriba referido ha de presentarse copia de la comunicación realizada por el adquirente del derecho, sellada por el Servicio de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Zaragoza o por el funcionario de correos en caso de remisión por correo administrativo, o ejemplar de la auto liquidación sellada por el citado Servicio del Ayuntamiento. C.–No resulta del documento presentado si la vivienda adjudicada se halla o no arrendada. El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, establece que para la inscripción en el Registro de la Propiedad de ventas de viviendas o locales de negocio deberá acreditarse que han tenido lugar las notificaciones a los arrendatarios previstas en la referida Ley, al objeto de que éstos puedan ejercitar, si lo desean, su derecho de preferente adquisición sobre los mismos, salvo que el vendedor manifieste en la escritura pública que no se encuentran arrendados. Es doctrina reiterada de la D.G.R.N. que los derechos de preferente adquisición establecidos a favor del arrendatario proceden también en ventas judiciales de viviendas y locales (entre otras, rones. de 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001 y 20 de septiembre de 2001), debiendo acreditarse por tanto la notificación de la adjudicación del dominio realizada a la parte arrendataria para que el cambio dominical pueda inscribirse en el Registro. Ante la ausencia de escritura en estos casos, admite la D.G.R.N. que la manifestación de la libertad de arrendamientos pueda realizarla por sí solo el adjudicatario en acta notarial o mediante instancia con firma legitimada notarialmente. Por los fundamentos de derecho expresados, en ejercicio de la facultad que me concede el artículo 18 de la ley Hipotecaria y los artículos 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario acuerdo suspender la inscripción del precedente documento hasta que no se acrediten los extremos anteriormente expresados.

Contra esta calificación (...) Zaragoza, 28 de enero de 2015. El registrador (firma ilegible) Fdo.: Antón Cuquejo Tresguerras».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don G. A. M. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 17 de febrero del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) 1.º–Que estamos de acuerdo con los puntos B y C de dicha suspensión. 2.º–Que existe el tracto sucesivo como estipula el art. 14.2 de la Ley Hipotecaria, así como el art. 80.1.a del Reglamento Hipotecario, todo ello fundamentado en los siguientes argumentos: 1.º–Que de un cuarto de dicha finca 1747, ya era legal propietaria doña M. P. O. S. por herencia de su padre y tras extinguirse el usufructo de su madre doña P. S. S., inscripción 2.ª al folio 163, tomo 2340, libro 75. 2.º–Por auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Zaragoza de fecha 07/05/2009, en aclaración del de 21/04/2009, se dictamina que se tiene por aceptada judicialmente por parte de doña M. P. O. S., la herencia de su madre doña P. S. S. (todos los bienes de su herencia) entre los que se encuentra una mitad indivisa de la finca 1747 como adjudicación en pago de consorciales con carácter privativo según inscripción 1.ª al folio 158, tomo 2340, libro 75. Tras dicha aceptación de herencia (tracto sucesivo según el auto judicial), doña M. P. S. O., pasa a ser propietaria del otro cuarto de la finca en cuestión, pasando a ser propietaria de la mitad indivisa de dicha finca 1747. 3.º–Que el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza dicta mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 12 de Zaragoza, para que en ejecución del procedimiento 342/2008 y tras el embargo de la finca 1747 de este Juzgado cuya mitad indivisa es de la ejecutada, se lleve la adjudicación de una mitad indivisa de dicha finca a don G. A. M. 4.º - Tras realizar las liquidaciones a la DGA por dicha adjudicación y presentarse para su inscripción, es denegada, por considerar en contra de lo dictaminado por dicho Juzgado que manifiesta expresamente que dicha resolución es título bastante para efectuar la inscripción a su favor, que falta tracto sucesivo de dicha mitad indivisa. Por todo ello consideramos que la adjudicación llevada a cabo por el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza, tras la aceptación judicial instada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Zaragoza, es título bastante para inscribir la mitad indivisa de la finca en cuestión, por ello rogamos la rectificación de la suspensión instada».

### IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 15 de Zaragoza, el cual no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 16 de marzo de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 14, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 392 y siguientes y 1068 del Código Civil; 80, 100 y 166 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2000, 20 de septiembre de 2002, 14 de noviembre de 2003, 26 de abril de 2005, 10 de febrero de 2006, 1 de julio de 2011 y 7 de noviembre de 2012.

1. Es objeto de este recurso sólo el primero de los defectos recogidos en la nota de la calificación, al ser aceptados los otros por la parte recurrente y no ser impugnados.

Para la resolución del presente expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias relevantes:

– La finca consta inscrita en favor de doña P. S. S., en cuanto a una mitad indivisa; a favor de doña P. O. S., en cuanto una cuarta parte indivisa, y a favor de los ahora demandantes, don G. A. M. y su esposa, doña T. G. L., en cuanto a la cuarta parte indivisa restante.

– Se presenta decreto de adjudicación seguido en procedimiento de apremio seguido contra doña P. O. S., para la adjudicación de la mitad indivisa de la finca en cuestión.

2. En el presente caso, la demanda y el proceso se dirige contra doña P. O. S. en reclamación de una determinada cantidad, que genera la adjudicación a favor de la parte demandante, don G. A. M., tras la celebración de la oportuna subasta. En los mismos autos, el tribunal aclara mediante auto que se tiene por aceptada por parte de doña P. O. S. la herencia de doña P. S. S., titular registral de una mitad indivisa, aportándose acta notarial de declaración de herederos abintestato por la que se declaran herederos de doña P. S. S. a sus hijos, don A. y doña P. O.S.

Se trata de un supuesto de ejecución en el que la demandada es titular registral de una cuarta parte indivisa, ejecutándose y adjudicándose al demandante una mitad indivisa, por entender que doña P. O. S. es heredera de la titular registral doña P. S. S. El procedimiento se sigue contra doña P. O. S. por deudas propias.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

3. Concurriendo varios herederos, como ocurre en el presente expediente, en el supuesto de que se hubiera practicado la partición hereditaria el artículo 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que «si el ejecutado no hubiere presentado los títulos dentro del plazo antes señalado, el Secretario judicial, a instancia del ejecutante, podrá emplear los apremios que estime conducentes para obligarle a que los presente, obteniéndolos, en su caso, de los registros o archivos en que se encuentren, para lo que podrá facultarse al procurador del ejecutante si los archivos y registros fueran públicos».

Si no se hubiera practicado la partición, concurriendo varios herederos, los herederos no tienen un derecho concreto en bienes determinados, sino que ostentan lo que se denomina derecho hereditario in abstracto.

En este sentido debe manifestarse que no es lo mismo la adjudicación de una cuota indivisa de la finca, que la adjudicación al acreedor del derecho hereditario «in abstracto» que pueda corresponder al heredero-deudor (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1958). Es perfectamente posible el embargo del derecho hereditario, su anotación, adjudicación, gravamen y transmisión (cfr. artículos 1067 del Código Civil, 46 de la Ley Hipotecaria y 166.1.ª.2.º del Reglamento Hipotecario), pero la posición jurídica de quien adquiere una cuota indivisa de una finca es diferente a la de quien adquiere un derecho hereditario, pues en este último caso, si bien el cesionario no adquiere cualidades personalísimas del heredero, si adquiere su contenido patrimonial, activo y pasivo, referido al patrimonio hereditario en su globalidad y no a bienes concretos.

Desde el punto de vista registral desde la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944, el derecho hereditario «in abstracto» en ningún caso es objeto de inscripción, sino únicamente de anotación preventiva, precisamente para diferenciar la situación jurídica de quien es titular de una cuota concreta de la finca, de quien es titular de una cuota hereditaria «in abstracto», y, por la misma razón, la transmisión de este derecho hereditario abstracto no es objeto de inscripción, sino de anotación preventiva, con la finalidad de evitar una indeterminación en las inscripciones, que es incompatible con las bases de nuestro sistema legal hipotecario, en donde ha de imperar siempre la claridad y seguridad de los asientos registrales, para la salvaguardia de los terceros y demás personas interesadas (cfr. Resolución de 6 de febrero de 1970).

4. En el presente expediente, la partición y adjudicación hereditaria no se han producido o al menos no ha quedado acreditada con la documentación presentada, puesto que no se ha justificado la adjudicación del bien o cuota alguna sobre el mismo a favor de doña P. O. S.

La mera circunstancia de la aceptación de la herencia confiere a la demandada la cualidad de sucesora a título universal, junto con los demás herederos, en relación a una masa global donde los derechos sobre los bienes concretos quedan supeditados a una previa adjudicación.

Lo adjudicado en el procedimiento de ejecución ha sido una cuota indivisa concreta, no habiendo sido objeto de embargo, tasación, subasta y adjudicación el derecho hereditario abstracto, por lo que el recurso ha de ser desestimado, sin perjuicio de que pueda practicarse la inscripción de la adjudicación de una cuarta parte indivisa de la que es titular registral doña P. O. S. a solicitud del interesado, como inscripción parcial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo

de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

**Resolución de 22 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles VII de Barcelona, por la que se rechaza la práctica de anotación preventiva de embargo sobre un vehículo.**

En el recurso interpuesto por don J. M. G. P., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Gil Palafox Asesores, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles VII de Barcelona, doña María del Carmen Gómez-Meana Crespo, por la que se rechaza la práctica de anotación preventiva de embargo sobre un vehículo.

## Hechos

### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona se siguen autos de ejecución de títulos judiciales número 7322/2014-2A en el que, por mandamiento del secretario judicial, don C. R. G., de fecha 12 de enero de 2015, y como consecuencia de decreto del mismo secretario, de fecha 18 de diciembre de 2014, se ordenó que se llevase a cabo el embargo sobre determinado vehículo.

### II

Presentada la referida documentación en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona, fue objeto de una calificación negativa. Retirado y devuelto el documento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de Bienes Muebles de Barcelona Nota de Calificación Hechos Entrada: 20150001671 Diario: 17 Folio: 227 Asiento: 20150001376 Fecha: 12/01/2015 14:53:26 Fecha/lugar doc.: 18/12/2014 Barcelona N.º documento: 7322/2014 2A Ejecución Titul Clase de acto: Embargo Presentante: Juzgado Primera Instancia 7 de Barcelona Bienes: Matr. (...) Bast. (...) turismo, marca BMW, modelo mini cooper. Matr. 0 (...) P Bast. (...) turismo, marca (...) Matr. (...) Bast. (...) turismo, marca Volkswagen, modelo touareg. Intervinientes: Juzgado Primera Instancia 7 de Barcelona ordenante Gil Palafox Asesores SL beneficiario M. S. deudor Fundamentos de Derecho El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: Matr. 0 (...)

P Bast. (...). Turismo, marca (...) - Reiterarse parcialmente el/los defecto/s observado/s en la precedente nota, por cuanto: Consta inscrita en fecha 11/01/2010 al Folio 1 del Bien número 20100000423, reserva de dominio a favor de «Finanzia Banco de Crédito SA» respecto del vehículo matrícula 0 (...) P. (Artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y artículos 4.c), 5.a) y 24 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 16 y 17 de marzo, 7 y 8 de julio de 2004 y 4 y 5 de febrero de 2010). El defecto consignado tiene carácter de subsanable. Matr. (...) Bast. (...). Turismo, marca BMW, modelo mini cooper. - Constando inmatriculado el vehículo (...) en el Registro de Bienes Muebles de Palma de Mallorca, la calificación y en su caso posterior anotación de embargo ordenada en el adjunto mandamiento corresponde a dicho Registro. (Artículo 9 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles). El defecto consignado tiene carácter de subsanable. - Se hace constar que por no haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, la duración de la prórroga del asiento de presentación, y del plazo para la interposición del recurso gubernativo, se regirán por lo dispuesto en el artículo 323 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden social de 30 de diciembre de 2003. Queda archivado ejemplar del documento presentado en el legajo a) de este Registro con el número 20150001671. Contra la presente calificación (...) Firmado con firma digital reconocida en Barcelona el once de febrero de dos mil quince por Carmen Gómez-Meana Crespo. Registradora de Bienes Muebles de Barcelona».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. G. P., Abogado, en el concepto en que interviene, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 27 de febrero de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que, puestos en contacto con la sociedad «Finanzia Banco de Crédito, S.A.», la reserva de dominio ha sido cancelada en el mes de noviembre de 2014 por pago de todo lo que se adeudaba, por lo que debe eliminarse el asiento de reserva de dominio anotando el embargo a favor de su representada, circunstancias que ya se han puesto en conocimiento del Juzgado ordenante.

### IV

La registradora emitió informe el día 23 de marzo de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no realizó alegaciones.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4, 13, 22, 23, 24 y 27 de la Ordenanza para la llevanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aprobada por Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999; 15 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2002, y las Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 16 y 18 de marzo y 7 y 8 de julio de 2004, 1 de octubre de 2008 y 4 y 5 de febrero de 2010.

1. Ordenado el embargo sobre determinados vehículos y la práctica de la oportuna anotación en el Registro de Bienes Muebles, el objeto de este expediente se limita al defecto señalado en relación a uno de ellos, el matriculado como 0 (...) P, cuya anotación es objeto de rechazo al constar inscrita en el Registro reserva de dominio a favor de determinada entidad de financiación. La parte recurrente afirma en su escrito de recurso que puestos en contacto con la entidad resulta que la cantidad garantizada con la reserva de dominio ya fue satisfecha por lo que procede la cancelación de la reserva y la práctica de la anotación en el Registro.

2. Resulta evidente que el recurso no puede prosperar. Inscrita en el Registro de Bienes Muebles una reserva de dominio a favor de su titular registral entran en funcionamiento los principios registrales que protegen su titularidad: «se presumirá que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 15.2 de la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos). Consecuencia de la anterior formulación legal del principio de legitimación en el ámbito del Registro de Bienes Muebles es la oponibilidad frente a terceros de las reservas de dominio inscritas (artículo 15.1 del mismo cuerpo legal).

De este modo, la inscripción de la reserva de dominio a favor de un titular determinado implica que sólo a él se le reconoce legitimación activa o dispositiva sobre el bien inscrito así como que «tampoco podrán ser embargados dichos bienes por deudas del comprador, aunque sí por deudas del beneficiario de la reserva de dominio» (vid. artículo 4 de la Orden de 19 de julio 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles). Consecuentemente: «Si la demanda o embargo estuvieran dirigidos contra personas distintas de los titulares de derechos inscritos, el Registrador denegará la anotación y comunicará, mediante certificación al Juez, Tribunal o autoridad que hubiera decretado la anotación, que el bien o derecho figura inscrito a favor de persona distinta del deudor o demandado» (artículo 27 de la propia Ordenanza).

Una vez registrado un contrato de financiación con reserva de dominio sobre un vehículo, coexistirán en el Registro dos titularidades: el derecho de dominio que corresponde a quien financia, y el derecho del adquirente que derive del tipo contractual que las partes hayan pactado. Cuando los acreedores del adquirente intenten embargar el derecho de dominio sobre el bien adquirido por deudas de aquél, se enfrentarán a la lógica y terminante previsión del artículo 15.3 de la Ley de Venta a Plazos, que impone el sobreseimiento de todo procedimiento de apremio respecto de dichos bienes o sus productos o rentas tan pronto como conste en autos, por certificación del registrador, que sobre los bienes en cuestión consten inscritos derechos a favor de persona distinta de aquella contra la que se decretó el embargo o se sigue el procedimiento. Por su parte, el apartado 15 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2002, con base en la presunción de legitimación registral que deriva del artículo 15 de la Ley 28/1998 y del artículo 24 de la Ordenanza, en virtud de los cuales se presume a todos los efectos legales que los derechos y garantías inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por los asientos respectivos, señala que los registradores denegarán los mandamientos de embargo sobre bienes vendidos a plazos con pacto de reserva de dominio o que hayan sido objeto de arrendamiento financiero en virtud de contratos inscritos en el Registro de Bienes

Muebles, cuando el objeto del embargo sea la propiedad de tales bienes y el embargo se dirija contra persona distinta del vendedor, financiador o arrendador.

Según este criterio es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. «Vistos»), que la anotación de embargo no puede tener cabida en el Registro cuando la demanda se dirige contra persona distinta del beneficiario de una reserva de dominio, y que sólo cabría el embargo sobre los derechos del comprador financiado.

Para dar mayor protección a los acreedores del comprador con pacto de reserva de dominio o del arrendatario financiero, ya que los derechos que derivan de su posición contractual tienen un indudable valor patrimonial que puede servir de garantía a sus derechos, la regla 15 de la Instrucción antes citada continúa afirmando que «podrán anotarse los embargos que tengan por objeto la posición jurídica del comprador a plazos o del arrendatario financiero, pero la anotación quedará sin efecto y podrá solicitarse su cancelación en el caso de que el arrendatario no ejercite la opción de compra o de que el vendedor con pacto de reserva de dominio a su favor recupere los bienes ante el impago por parte del comprador con precio aplazado».

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente se produce la situación a que se refieren las consideraciones anteriores por cuanto el mandamiento de embargo deriva de un procedimiento de ejecución seguido contra persona distinta del titular de la reserva de dominio. La afirmación que hace el recurrente de que la reserva de dominio ha decaído por pago del adquirente no pueden ser tomada en consideración y no sólo porque no puedan formar parte de este expediente documentos que la registradora no tuviera a la vista al tiempo de su calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sino porque el contenido del Registro no se ha modificado y sigue proclamando, con toda la amplitud que le confiere el principio de legitimación de continua referencia, que la reserva existe y pertenece a su titular en la forma determinada por su inscripción.

La pretensión del escrito de recurso de que dicha reserva se elimine sin más del folio del bien mueble y se proceda a la toma de razón de la anotación preventiva de embargo es del todo punto inaceptable. Si efectivamente se ha producido el pago en los términos en que lo afirma el escrito de recurso, lo procedente de acuerdo a las reglas generales de nuestro ordenamiento es que el interesado (artículo 13 de la Ordenanza) o el titular de la reserva de dominio (artículos 22 y 23 de la misma), presenten la documentación oportuna de modo que si tras la oportuna calificación (artículo 16), se verifica la cancelación de la reserva de dominio, se dejará la vía expedita para el despacho del mandamiento de embargo derivado de actuaciones contra el adquirente.

No obstante, a solicitud del interesado podrá tomarse anotación preventiva de embargo sobre la posición jurídica del comprador a plazos en los términos expuestos anteriormente contenidos en la regla 15 de la Instrucción de esta Dirección General de 3 de diciembre de 2002.

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 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, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.