

## Recursos

**Resolución de 16 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legados.**

En el recurso interpuesto por don Carlos Solís Villa, notario de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 13, doña María Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legados.

### HECHOS

#### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Carlos Solís Villa, de fecha 30 de octubre de 2014, con el número 1.631 de orden de su protocolo de ese año, doña M. A. F. D., don G. P. D. y doña I. A. M., hicieron entrega de legados como consecuencia de las disposiciones testamentarias del fallecido don B. D. F. Los dos primeros intervinieron en su calidad de albaceas contadores partidores nombrados con las más amplias facultades y en especial para la entrega de legados, haciéndolo la tercera en su concepto de legataria para recibirlo.

El legado que se entrega consiste, según el testamento, en un piso en el (...), junto con «el garaje número 80 y el trastero número 81 de la misma casa». Como quiera que la realidad de las numeraciones de la plaza de garaje y trastero estaban bailadas, siendo el trastero número 80 y la plaza de garaje número 81, en la escritura de entrega del legado, se procede por los albaceas a declarar en la descripción lo siguiente: «Subsanación de error.–Este trastero es designado en el testamento como trastero número 81, en lugar de número 80, que es el número que le corresponde al único trastero que poseía el causante en dicho inmueble, por lo que no existe confusión posible con otro trastero del causante, quedando, por tanto, perfectamente identificado por los demás datos usados por el testador para referirse a este trastero y los títulos de adquisición». En cuanto a la plaza de garaje se trata de una participación indivisa que da derecho a la plaza de aparcamiento número 81.

En el Registro no figuran a nombre del causante, en ese edificio de (...), ninguna otra finca, trastero ni plaza de garaje.

#### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 13 de Madrid, el día 30 de octubre de 2014, y fue objeto de calificación negativa de 2 de diciembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Se presenta escritura de entrega de legados al fallecimiento de don B. D. F., otorgada el 30 de octubre de 2014 por el notario de Madrid, don

Carlos Solís Villa. En el testamento otorgado el 9 de febrero de 2012 ante el notario de Madrid, don Carlos Solís Villa, el causante lega el piso sito en Madrid, (...), con el garaje número 80 y el trastero nº 81 de la misma casa, a doña I. A. M., dichos garaje y trastero no son propiedad del causante. En la escritura que nos ocupa se inventaría la plaza de garaje número ochenta y uno y el trastero número ochenta, que sí son propiedad del causante. La discordancia entre la plaza de garaje y trastero legados y las inventariadas no es un error material o de concepto que deba aclararse o subsanarse, debe haber una perfecta identificación entre los bienes legados y las fincas registrales. Fundamentos de Derecho: Es precisa acta de notoriedad que acredite la identificación total entre las fincas legadas, garaje número 80 y el trastero n.º 81 de la casa en el... y las fincas inventariadas, plaza de garaje número ochenta y uno y el trastero número ochenta de dicha casa y descritas tal y como consta en el Registro. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, he resuelto suspender la inscripción del título presentado, en tanto no se acredite mediante la preceptiva acta la condición de herederos de los otorgantes. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, he resuelto suspender la inscripción del título presentado. Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros... (Oferta de recursos)».

### III

El día 5 de enero de 2015, don Carlos Solís Villa, notario de Madrid, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1.–Se plantea en este recurso si los albaceas pueden subsanar o corregir un error en la declaración del testador al designar una de las circunstancias de los inmuebles legados. En contra de lo que la calificación recurrida sostiene (la discordancia entre la plaza de garaje y el trastero legados y las inventariadas no es (no se debe a) un error material o de concepto que «deba aclararse o subsanarse», es innegable que el testador puede incurrir en error en la declaración sobre el objeto legado, sin que tal error sea determinante de su voluntad (art. 767 CC) y también lo es que se podrá detectar y aclarar o corregir el error por lo que resulte del testamento (art. 675 CC), usando, además, en su caso, medios extrínsecos de prueba, lo que confirma el artículo 773 CC, básico en materia de error en las cláusulas del testamento, para el caso error al designar al heredero; aplicable, por analogía, al error en la declaración sobre el objeto. 2.–La calificación recurrida exige que se establezca la identidad entre las fincas legadas y las inventariadas y entregadas, por acta de notoriedad, lo que supone interpretar el testamento para depurar la equivocación detectada en los números intercambiados del garaje y del trastero; con esta exigencia se niega a los albaceas la facultad de subsanar o corregir el error, por sí mismos, como parte de la tarea de interpretación del testamento, en la misma escritura de entrega, forzándolos a someterse al resultado de una inútil e improcedente acta de notoriedad, que tendría por objeto acreditar como hecho notorio la auténtica voluntad del testador, lo que no permite el artículo 675 del CC ni el art. 209 del RN, pues la voluntad del testador nunca será hecho objetivo y notorio, por el carácter formal y unilateral (por lo que no hay responsabilidad negocial del testador) del negocio testamentario. En el caso planteado, averiguar la voluntad del testador implica dilucidar si quería ordenar un legado de cosa propia, sin relevancia alguna del error en el número de plaza y de trastero, que pueden ser identificados plenamente por otras circunstancias que expresa; o bien, que quiso disponer un legado de cosa ajena (art. 861 CC), porque sabía al otorgar el testamento que era dueño, por el mismo título y en la misma casa que el piso legado, de una plaza de garaje y de un trastero, pero no eran éstos los que quería legar, sino los que sabía que eran de otro vecino de la casa, de modo que no hubo error alguno y los herederos están obligados a adquirirlos o, si no es posible, pagar su valor en dinero a la legataria; o por último, que el legado es nulo porque el testador no quería legar el garaje y el trastero suyos, sino otro garaje y otro trastero que creía (equivocadamente) que

también eran suyos (art. 862 CC). Se trata, como se ve, de una cuestión de interpretación del testamento, regida por el art. 675 CC y, además, en este caso, por el 773 CC. 3.—Como se ha dicho al principio del fundamento de Derecho 1.º, la única cuestión planteada es la siguiente: si pueden los albaceas interpretar el testamento y corregir un lapsus, equivocación o simple error material del testador al designar los objetos legados, si el error resulta con evidencia de los datos objetivos expresados en el testamento en conexión con un medio extrínseco, de carácter documental público, como es la escritura de adquisición, de la que resulta que compró, a la vez que el piso legado, la plaza de garaje 81 y el trastero 80, en la misma casa, y no la plaza de garaje 80 y el trastero 81. Es doctrina científica y jurisprudencial firme y constante que los albaceas están facultados para interpretar el testamento, como presupuesto del cumplimiento de su encargo, con el único límite de no crear una disposición nueva, ni en general, modificar o alterar la voluntad del testador. Rige aquí el art. 675 del CC, que admite que la voluntad del testador no sea la que resulta literalmente de las palabras empleadas sino que aparezca claramente que fue otra. Lo que confirman otras disposiciones del CC, como el ya citado art. 773 del CC. En el caso de este recurso la facultad de interpretar y subsanar, en su caso, está expresamente reforzada por el testador, que no deseaba intromisión alguna de sus herederos (todos voluntarios) en la entrega de legados y los excluyó expresamente. 4.—La ejecución del testamento, por los albaceas y contadores partidores, y, por tanto, la previa interpretación, sólo puede ser impugnada judicialmente. Ni el notario ni el registrador pueden rechazar la interpretación del albacea, salvo evidencia de que es absurda, caprichosa o disparatada, habiéndose prescindido de las pautas que ordena seguir el art. 675 del CC, como norma fundamental de la interpretación testamentaria, en la que es primordial la búsqueda de la verdadera intención del testador, siempre que tenga un principio de expresión en el testamento. Solo una interpretación así, sin conexión alguna con el testamento, será rechazable, pues la consecuencia es un acto extralimitado del albacea, ya que no se limitará a ejecutar la voluntad del testador, sino a crearla con clara infracción del carácter personalísimo del testamento (art. 670, CC). En tal caso, el notario deberá denegar su intervención y el registrador la inscripción. 5.—En el supuesto planteado los albaceas, muy razonablemente, justifican su criterio interpretativo (simple error o equivocación del causante al designar el número de la plaza de garaje y trastero, que ellos subsanan) al decir en la escritura, después de descripción de los tres inmuebles, lo siguiente, que, aunque sólo se refiere al trastero, es, evidentemente, aplicable también al garaje: «Subsanación de error.—Este trastero es designado en el testamento como trastero número 81, en lugar de número 80, que es el número que le corresponde al único trastero que poseía el causante en dicho inmueble, por lo que no existe confusión posible con otro trastero del causante, quedando, por tanto, perfectamente identificado por los demás datos usados por el testador para referirse a este trastero y los títulos de adquisición». 6.—No parece absurdo ni caprichoso que los albaceas, atendiendo a los datos del testamento (inclusión en la misma cláusula del piso, del garaje, del trastero y de los muebles y enseres) y a los datos extrínsecos (situación en la misma casa, título común de adquisición por el causante de los tres objetos) hayan interpretado que el testador legaba bienes propios (lo que es normal, en principio, en todo testamento: art. 667 CC), o sea, su piso, con su garaje y su trastero, entregando, pues, los tres objetos a la legataria, enmendando el error sufrido. Lo absurdo y disparatado habría sido considerar que el causante reservaba su garaje y su trastero en dicho edificio para los herederos y les imponía, conscientemente, un legado de cosa ajena, o sea, adquirir unos objetos semejantes a los que ya existen en la sucesión para entregarlos a la legataria como complemento del piso, sin que tal voluntad de legar cosa ajena tenga ni la más mínima expresión en el testamento. Y más absurdo todavía habría sido considerar que el causante ordenó, precisamente, el legado de ese garaje y de ese trastero, designados en el testamento, porque creyó que eran suyos, error que, de existir, invalidaría el legado (art. 862, CC), pues, a la vista del testamento es obligado concluir que el causante tenía un perfecto conocimiento de su patrimonio. En la calificación impugnada, ni se menciona ni se argumenta nada sobre infracción por los albaceas de las pautas de interpretación testamentaria, sino que se limita a rechazarla sin más y a proponer un medio de interpretación

totalmente inadecuado, pues la voluntad del testador en el momento de otorgar el testamento, según el criterio subjetivista que ordena el art. 675 del CC, no puede aflorar de un acta de notoriedad, sino de la interpretación por quienes pueden y deben realizarla, y, como ya se dicho, los albaceas han actuado dentro de sus competencias, han respetado las pautas interpretativas y han ejecutado el testamento con total acierto».

#### IV

Mediante escrito con fecha de 19 de enero de 2015, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 20 del mismo mes).

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 667, 670, 675, 773, 861, 862, 902 y 1057 del Código Civil; 209 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1933, 26 de junio de 1951, 6 de febrero de 1958, 18 de diciembre de 1965, 9 de noviembre de 1966, 5 de octubre de 1970, 8 de mayo de 1979, 24 de marzo de 1983, 1 de diciembre de 1985, 10 de febrero de 1986, 6 de junio y 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 2013 y 28 de enero de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de entrega de legado en la que concurren las circunstancias siguientes: se hace entrega por los albaceas con las más amplias facultades y autorizados expresamente para hacerla; en el testamento se da una numeración alterada de la plaza de garaje y del trastero: 80 para garaje y 81 para trastero, siendo la realidad precisamente al revés, 81 para garaje y 80 el trastero; no hay más garajes ni trasteros de la titularidad del causante en el edificio del expediente; los albaceas subsanan el error en la escritura de entrega de legado.

La registradora señala como defecto la falta de identificación entre los bienes legados y las fincas registrales; sostiene que no es un error material o de concepto que deba aclararse o subsanarse sino que debe haber una perfecta identificación, para lo que exige un acta de notoriedad que acredite la total identificación entre los bienes legados y las fincas registrales.

El notario recurrente alega que el testador puede incurrir en un error en la declaración sobre el objeto legado sin que tal error sea determinante de su voluntad y en este caso, se podrá detectar, aclarar y corregir el error por lo que resulte del testamento utilizando los medios extrínsecos de prueba; que la única forma es la interpretación que del testamento puedan hacer los albaceas, puesto que un acta de notoriedad con el fin de acreditar como hecho notorio cual fue la auténtica voluntad del causante, no está permitido por el artículo 675 del Código Civil ni por el 209 del Reglamento Notarial; que averiguar la voluntad del testador implicaría dilucidar si quería ordenar un legado de cosa propia o de cosa ajena, con efectos jurídicos distintos; por lo que se trata de un problema de interpretación del testamento; que la única cuestión es determinar si los albaceas pueden interpretar el testamento y corregir el lapsus; que la ejecución del testamento por albaceas y contadores partidores sólo puede ser

impugnada judicialmente y la que hagan éstos no puede ser rechazada salvo que sea caprichosa o disparatada o sin conexión alguna con el testamento, lo que aquí no ocurre; que no es absurda ni caprichosa la interpretación de los albaceas, respecto a que el testador quiere legar bienes propios, por lo que legando el único piso, trastero y garaje de los que es propietario en el edificio reseñado y siendo entregados como complementarios del piso legado, la alteración de los números es un mero error material o de concepto que puede subsanarse; que absurdo sería que el testador legara un trastero y garaje que no es suyo, conociéndolo y teniendo otros iguales para hacerlo; pero aún más absurdo sería legar cosas ajenas sin saber que lo eran, teniendo otras semejantes, en cuyo caso se invalidaría el legado.

2. La interpretación de las cláusulas de los testamentos puede resultar dificultosa en múltiples ocasiones pues esas cláusulas pueden ser a veces oscuras, ambiguas, imprecisas, incompletas, equívocas, excesivamente rígidas o drásticas, de significado dudoso, etc., si bien, como ha recogido la jurisprudencia («Vistos»), la mayor parte de los testamentos se otorgan en forma abierta ante notario y hallándose el testador en condiciones normales de capacidad, por lo que la inteligencia de estas cláusulas no debería suscitar dudas ni problemas aun cuando en numerosas ocasiones son productoras de mucha jurisprudencia.

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985 establece que «a diferencia de lo que ocurre con los actos inter vivos, en los que el intérprete debe tratar de resolver el posible conflicto de intereses entre el declarante y el destinatario de la declaración, la interpretación de los actos testamentarios, aunque tiene su punto de partida en las declaraciones del testador, su principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable, del testador en sí misma, pues no cabe imaginar un conflicto entre los sujetos de la relación -causante y herederos- sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento -como ya se dijo en sentencias de 8 de julio de 1940, 6 de marzo de 1944 y 3 de junio de 1947 y se reitera en las de 20 de abril y 5 de junio de 1965, en el sentido precisado por las de 12 de febrero de 1966 y 9 de junio de 1971- y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático». En definitiva, en el núcleo de la interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto de la interpretación de los contratos. Con todo, el artículo 675 del Código Civil no excluye la posible aplicación de algunos de los preceptos relativos a la interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil, en particular a los efectos de este expediente, el artículo 1284 (sentido más adecuado de la cláusula para que produzca efecto).

3. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del

testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, más sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida.

La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. La Sentencia de 5 de octubre de 1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento, que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria.

Así, en la Sentencia de 6 de febrero de 1958, tras afirmar que se ha de estar a los términos del testamento, indica que las palabras empleadas por el testador no han de entenderse siempre conforme el común sentir de la comunidad en el sector social «en el que se hallaba rodeado el agente» sino «en el propio y peculiar de éste al referirse concretamente a sus bienes y derechos». En esta jurisprudencia se trata de un huerto que consideraba la testadora cuando se refería a él, que incluía la edificación dentro del mismo. En el caso de este expediente, bien pudiera ser parecido lo que ocurre respecto del piso legado y el trastero y garaje que lo complementan. En parecido sentido la Sentencia de 24 de marzo de 1983, «aunque el criterio prioritario deba ser el literal, hay que dar a aquellas palabras el significado que proceda en relación con las circunstancias personales y sociales concurrentes».

La Sentencia de 26 de junio de 1951 se fija fundamentalmente en el elemento teleológico, establece que en la duda, debe preferirse la interpretación del testamento que le permita surtir efecto. El elemento lógico se destaca en la de 18 de diciembre de 1965. La Sentencia asevera que el tenor del testamento a que se refiere el artículo 675 del Código Civil alude al conjunto de disposiciones útiles para aclarar el sentimiento de una cláusula dudosa, atendidas las circunstancias que tuvo en cuenta el testador para ordenar su última voluntad.

La combinación armónica de los elementos gramatical, lógico y sistemático luce en la Sentencia de 9 de noviembre de 1966. Pero en la de 9 de junio de 1962 se había forjado la prevalencia de la interpretación espiritualista: se antepone la voluntad del testador a toda expresión errónea o incompleta. En la de 8 de mayo de 1979, no sólo se admite la prueba extrínseca, es decir, en hechos o circunstancias no recogidas en el testamento, sino que conductas posteriores pudieron constituir medios de prueba.

Por último, la elocuente Sentencia de 10 de febrero de 1986, que ante la existencia de ambigüedad y consiguiente duda entre la voluntad del testador, su intención y el sentido literal de las palabras, da paso a los elementos lógico, sistemático y finalista, que no se pueden aislar de los otros, ni ser escalonados como categorías o especies distintas de interpretación, por lo que el artículo 675 no pone un orden de prelación sin que se excluya acudir a los medios de prueba extrínsecos, o sea, a circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa

índole, «con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo». En este sentido la Sentencia de 6 de junio de 1992, que permite hacer uso «con las debidas precauciones de los llamados medios extrínsecos o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta». En el mismo sentido las de 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006.

4. Pues bien, son varias las circunstancias coetáneas y extrínsecas que ayudan a la interpretación de la cláusula objeto del expediente: en primer lugar, la voluntad del testador es legar el piso con lo que lo complementa, esto es, el garaje y el trastero; en segundo lugar, que del testamento resulta, por otras disposiciones, el testador quiere legar bienes propios y no ajenos que produciría un resultado de invalidez del legado puesto que el testador no era propietario de otros trasteros ni garajes en el inmueble; en tercer lugar, que legando el único piso, trastero y garaje de los que es propietario en el edificio reseñado y siendo entregados como complementarios del piso legado, la alteración de los números es un mero error material o de concepto que puede subsanarse; que absurdo sería que el testador legara un trastero y garaje que no es suyo, conociendo la ajenidad y teniendo otros iguales para hacerlo; pero aún más absurdo sería legar cosas ajenas sin saber que lo eran, teniendo otras semejantes, en cuyo caso se invalidaría el legado.

Así pues, es absolutamente congruente la subsanación que se realiza en la escritura sobre el error en la numeración del trastero y garajes legados.

Por último, resulta convincente la interpretación que los albaceas realizan de la voluntad del causante, ya que la apertura de la sucesión ocurre bajo la vigencia del último testamento otorgado por la misma, aproximadamente dos años antes, autorizado por el mismo notario que autoriza la manifestación del legado, y que participó en la redacción de la cláusula testamentaria, lo que favorece su conocimiento de lo que efectivamente era la voluntad de la testadora (interpretación auténtica).

En consecuencia, resulta evidente que la voluntad del testador era incluir en el legado la totalidad de los elementos vinculados al piso legado, esto es trastero y plaza de garaje en el mismo edificio, con independencia de su numeración puesto que no tenía otros. En consecuencia, en el supuesto de este expediente, es irrelevante para la entrega del legado, el error material producido en el testamento al mencionar sus números. Podría haber hecho el legado sin identificarlo número alguno de esos elementos.

5. En cuanto a la interpretación realizada por los albaceas contadores-partidores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo recogida en la Resolución de 30 de septiembre de 2013 que el albacea contador-partidor, además de contar y partir, tiene unas funciones de interpretación del testamento y ejecución de la voluntad del causante que van más allá de la de la estricta división del caudal. El albacea no puede realizar actos dispositivos sin consentimiento de los herederos ni contraer nuevas obligaciones, pero sí interpretar y ejecutar la voluntad del causante en las atribuciones hereditarias. Puede no sólo partir el caudal relicto entre los interesados, sino también velar por el cumplimiento y ejecución de la voluntad del causante. Y en la determinación del ámbito de actuación del albacea, se habrá que tener muy en cuenta la voluntad del causante, ley fundamental de la sucesión (cfr. artículos 675 y 902 del Código Civil) de manera que, a estos efectos, se puede equiparar la partición hecha por el contador-

partidor a la hecha por el testador (cfr. artículo 1057 del Código Civil) y la interpretación del albacea a la hecha por el mismo testador.

Y en este sentido es plenamente aplicable aquí la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1933, al expresar «que la Ley del testamento constituye la norma fundamental de la sucesión y rige, en consecuencia, todas las relaciones jurídicas derivadas de su efectividad, determinada y condicionada por la voluntad del de cuius, al crear mediante su exteriorización solemne, su estado de derecho vigente e inmutable; y en consecuencia, establecida y ordenada por el testador la derogación de la masa dividenda por medio de Comisarios, vienen éstos a sustituirse en las facultades de aquél, no con mero arbitrio y libre modo, sino sometidos estrictamente a las cláusulas testamentarias, pero en juego de plena autonomía dentro de plazo regular, como corresponde a su calidad de iudex familiae erciscundae cuyos poderes adquieren total amplitud y función, sin otras intervenciones judiciales que las decisorias en cuanto a los motivos de rescisión particional, cuando ésta procediere en justicia». En definitiva, nos encontramos ante un sustituto de las facultades del testador y testigo cualificado de todo su fenómeno sucesorio, entre cuyas plenas facultades cabe incluir sin gran esfuerzo interpretativo la atribución de un valor relevante a su conocimiento de la inexistencia de otros trasteros o garajes que pudiesen confundir la voluntad del testador, como es el que es objeto de recurso.

En consecuencia, a la vista de todo lo expuesto, es indudable que cabe la interpretación de los albaceas respecto a si se trata de un legado de cosa propia, de forma que no tendría relevancia alguna el error en el número de plaza y de trastero, que pueden ser identificados plenamente por otras circunstancias extrínsecas también interpretadas por los albaceas. De otra forma los efectos serían injustos y contrarios a la voluntad del testador: si hubiera querido disponer un legado de cosa ajena (artículo 861 del Código Civil), y el testador sabía que lo era al tiempo del otorgamiento del testamento, surgiría la obligación de los herederos de adquirirla y entregarla al legatario, lo que es absurdo teniendo otros inmuebles iguales a los legados. Si el testador no conocía que era ajeno, será nulo el legado, lo que lleva a un absurdo más agudo por absolutamente contrario a la voluntad del testador. Sólo queda la interpretación lógica y sistemática en el sentido de que quiso legar el piso identificado con sus complementos, esto es plaza de garaje y trastero con independencia de su numeración, lo que hace que el haberla mencionado equívocamente, suponga un mero error material o de concepto que puede ser subsanado por los albaceas como se ha hecho.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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

Madrid, 16 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.



**Resolución de 16 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles de Jaén a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad.**

En el recurso interpuesto por doña M. F. N. R. contra la negativa de la registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Jaén, doña María Belén López Espada, a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de la sociedad «Tecnología, Ingeniería y Montajes, S. L., en liquidación».

## HECHOS

### I

El día 30 de octubre de 2014, con número 1.337 de protocolo, el notario de Jaén, don Carlos José Cañete Barrios, levantó acta notarial de la junta general de socios de la sociedad «Tecnología, Ingeniería y Montajes, S. L., en liquidación» que, debidamente convocada, se celebró con la asistencia de todos los socios: doña M. F. N. R., con participaciones que representan el 30% del capital social; don M. C. G.C., el 20% de dicho capital; don A. L. A. A., el 24% del mismo, y doña R. G. C. el restante 26% del capital.

A los efectos que interesan a este expediente, el punto sexto del orden del día es «cese del liquidador y nombramiento de nuevo liquidador (punto del orden del día interesado por el Sr. M. C. G. C. y doña F. N. R.)». Tras aclarar doña M. F. N. R. que no ha solicitado este punto del orden del día, se procede a votación y arroja el siguiente resultado: en contra del cese, don A. L. A. A. y doña R. G. C., 50% del capital social; a favor del cese, don M. C. G. C. y doña M. F. N. R., que representan el otro 50% del capital social. En consecuencia «no se aprueba el cese».

En el punto séptimo, de ruegos y preguntas, en la segunda pregunta, por la presidenta de la reunión, doña M. F. N. R. «(...) se propone la separación del liquidador en base al artículo 380 de la Ley de Sociedades de Capital, por incurrir en causas en dicho artículo contempladas», tal y como resulta, según afirma, de documentos que entrega al notario, añadiéndose en la diligencia lo siguiente: «En particular, por infringir la prohibición de competencia con la S.L., que es causa legal de exclusión de socios prevista en el artículo 350 de la Ley de Sociedades de Capital. Además la presidenta solicita que se deje constancia de que conforme al contenido del artículo 375.2 de la citada Ley: «serán de aplicación a los liquidadores, las normas establecidas para los administradores que no se opongan a lo dispuesto en este capítulo», así mismo, se deje constancia de que conforme el artículo 190 del mismo texto legal: «1. En las sociedades de responsabilidad limitada el socio no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus participaciones cuando se trate de adoptar un acuerdo que le autorice a transmitir participaciones de las que sea titular, que le excluya de la sociedad, que le libere de una obligación o le conceda un derecho, o por el que la sociedad decida anticiparle fondos, concederle créditos o préstamos, prestar garantías en su favor o facilitarle asistencia financiera, así como cuando siendo administrador, el acuerdo se refiera a la dispensa de la prohibición de competencia o al establecimiento con la sociedad de una relación de prestación de cualquier tipo de obras o servicios. 2. Las participaciones sociales del socio que se encuentre en alguna de las situaciones de conflicto de intereses contempladas en el apartado anterior se deducirán

del capital social para el cómputo de la mayoría de votos que en cada caso sea necesaria.» Y por último, que conforme al artículo 352, «la exclusión requerirá acuerdo de la Junta General en el acta de la reunión o en el anejo, se hará constar la identidad de los socios que hayan votado a favor del acuerdo». El Señor Liquidador toma la palabra para oponerse a todo lo dicho y manifiesta que cuando se que se someta a votación su voto es contrario a todo lo que se pide. Por su parte Doña R. G. C. se adhiere y ratifica lo expuesto por el Sr. Liquidador. Sometido a votación: Votan a favor de la exclusión los socios Don M. C. G. C. y doña F. N. R., que representan un 50% del capital social. Votan en contra de la exclusión Doña R. G. C. y Don A. L. A. A., que representan otro 50% del C. Social. En relación a ese resultado que arroja la votación por la presidenta se hace constar, que por aplicación del artículo 190 de la Ley de Sociedades de Capital, antes reseñado, se deduce del capital para el cómputo de la mayoría de votos, las participaciones afectadas por conflicto de intereses (es decir el 24% que corresponden a Don A. L. A. A.). En dicho momento, dicho Sr. y doña R. G. C., manifiestan su oposición a la interpretación de los artículos reseñados, realizada por la Sra. presidenta y Don M. C. G. C. A continuación por la presidenta, se declara que el resultado final de la votación es el siguiente: A favor de la exclusión 50%, del C. Social. En contra de la exclusión el 26% del C. Social. Resultado, se aprueba la exclusión de Don A. L. A. A. Don A. L. A. A., manifiesta su disconformidad con el resultado de la votación proclamado por la presidencia, declarando que el resultado es 50% a favor y 50% en contra de la exclusión. Así mismo Doña R. G. C., toma la palabra y manifiesta que según las normas reseñadas ninguno de los cuatro socios actuales, pueden ser ni liquidadores ni socios. En este punto, abandonan la reunión, Don A. L. A. A. y Doña R. G. C., por considerar que en el punto sexto, ya ha sido tratado el tema del liquidador. Seguidamente por la Presidencia, se propone el nombramiento de nuevo liquidador, como consecuencia de haber sido cesado el socio liquidador: Se propone como nuevo liquidador a Doña F. N. R., en base a haber sido antigua administradora, conocer la empresa y tener la mayor participación Social. Votan a favor de dicho nombramiento, el sr. M. C. G. C. y doña F. N. R., que representan el 50% del Capital Social. Votos en contra ninguno. Resultado, se aprueba el nombramiento como liquidadora de la Sra. N. (...)».

## II

La referida acta se presentó en el Registro Mercantil de Jaén el día 10 de noviembre de 2014, y fue objeto de calificación negativa el día 24 de noviembre de 2014 que, a continuación, se transcribe: «El registrador Mercantil que suscribe, 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 conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 46/2615 F. presentación: 10/11/2014 Entrada: 1/2014/3.559,0 Sociedad: Tecnología Ingeniería y Montajes Sociedad Limitada en liquidación Autorizante: Cañete Barrios, Carlos José Protocolo: 2014/1337 de 30/10/2014 Fundamentos de Derecho (defectos) 1.–En cuanto a los acuerdos objeto de los Puntos sexto y séptimo del Orden del día de la reunión de la Junta no procede su inscripción por los siguientes motivos: A) Cese del Liquidador: El acuerdo no ha sido aprobado por no alcanzar el quórum necesario para su adopción de conformidad con el Artículo 198 y 223 de la Ley de sociedades de capital y Artículo 142, 147 y 148 del Reglamento del Registro Mercantil. B) En consecuencia, no habiendo tenido lugar el acuerdo sobre el cese del Liquidador, no procede acuerdo alguno sobre el nombramiento de un nuevo Liquidador, conforme al Artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil. C) No procede la aprobación del acuerdo de exclusión del socio A. L. A. A. porque no se ha alcanzado la mayoría reforzada de dos tercios del capital social (excluida la participación del socio afectado -24%- conforme al Artículo 190 de la Ley de sociedades de capital) exigida, para el caso de exclusión por el Artículo 199.b) de la misma Ley, y que en este supuesto particular, dicha mayoría reforzada de dos tercios sería el 50,6666%, habiéndose

aprobado el acuerdo de exclusión con el voto a favor del 50% del capital social. Además, no se cumplen los requisitos legales exigidos, una vez acordada la exclusión, para su inscripción en el Registro Mercantil, tales como: Procedimiento de valoración de las participaciones, reembolso o consignación de dicho valor, reducción de capital en caso de amortización, con expresión de la nueva cifra del capital social y redacción de los Estatutos sociales, de conformidad con el Artículo 208 del Reglamento del Registro mercantil. 2.–El acuerdo de exclusión del socio requiere el otorgamiento de escritura pública, no siendo suficiente a tal efecto el acta, que deberá protocolizarse, conforme a lo dispuesto en el Artículo 208 del Reglamento del Registro Mercantil. 3.–El contenido de los Puntos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto del Orden del Día no son susceptibles de inscripción de conformidad con el artículo 94 del Reglamento de Registro Mercantil. En relación con la presente calificación: (...) Jaén, a 24 de Noviembre de 2014 (firma y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

### III

El día 24 de diciembre de 2014, doña M. F. N. R. interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que alega lo siguiente: «(...) Segundo.–Sobre el motivo de denegación de la inscripción 1.A) Que según consta en el acta número 1.337 del Notario D. Carlos Cañete Barrios, presente en la Junta General Extraordinaria celebrada en la Notaría a las once horas del día treinta de octubre de dos mil catorce, los reunidos, por unanimidad, nombran en esta Junta General Presidente a M. F. N. R. y Secretario a A. L. A. A. Formada la lista de asistentes a la Junta General, concurren personalmente todos los socios que representan la totalidad del capital social. Se da por válidamente constituida la Junta, cumpliéndose con las exigencias legales y estatutarias de quórum establecido para acordar la separación de los Liquidadores, siendo estas las requeridas para la modificación de estatutos (ex artículo 380.1 de la Ley de Sociedades de Capital). Haciendo el Registrador Mercantil en este punto referencia a los artículos 198 y 223 de la Ley de Sociedades de Capital, que regulan el régimen de mayorías, y no el de quórum. Procede por tanto la inscripción del acuerdo de separación del Liquidador por cuanto se establece, además, en los artículos 142 y 148 del Reglamento del Registro Mercantil, a los que el propio Registrador alude, que: Artículo 148. Separación de administradores. La inscripción de la separación de los administradores se practicará, según su causa, en virtud de los documentos siguientes: a) Si la separación hubiera sido acordada por la Junta General o se produjera como consecuencia del acuerdo de promover o de transigir la acción social de responsabilidad, mediante cualquiera de los documentos a que se refiere el artículo 142. (...) A saber: Artículo 142. Título inscribible. 1. La inscripción del nombramiento de administradores podrá practicarse mediante certificación del acta de la Junta General o, en su caso, del Consejo de Administración en que fueron nombrados, expedida en debida forma y con las firmas legitimadas notarialmente, por testimonio notarial de dicha acta o mediante copia autorizada del acta notarial a que se refieren los artículos 101 y siguientes. Si el nombramiento y la aceptación no se hubiesen documentado simultáneamente, deberá acreditarse esta última, bien en la forma indicada en el párrafo anterior, bien mediante escrito del designado con firma notarialmente legitimada. 2. También podrá inscribirse el nombramiento mediante escritura pública que acredite las circunstancias del nombramiento y de la aceptación. Tercero.–Sobre el motivo de denegación de la inscripción 1.B) Después de deliberar sobre los puntos del Orden del Día y, tras las oportunas intervenciones de los asistentes, en el punto séptimo, apartado 2) se entregan, al Notario, documentos que se protocolizan como anexo 5 y 6 que indican que el Liquidador infringe la prohibición de competencia según el artículo 230 de la Ley de sociedades de capital. Por la Presidenta, se propone la separación del Liquidador en virtud del artículo 380 de la Ley de sociedades de capital y se indica que según el artículo 190.2 de la citada Ley, las participaciones sociales del socio en situación de conflicto de

intereses se deducirán del cómputo de la mayoría de votos. El resultado de la votación es 50% a favor y 50% en contra. Excluida la participación del socio afectado (24%), el resultado corregido será 50% a favor y 26% en contra. El acuerdo de separación es adoptado con los requisitos de mayoría. Seguidamente, por la Presidencia, se propone nombrar nuevo Liquidador como consecuencia de haber separado al socio Liquidador. Se propone como nuevo liquidador a F. N. R. El resultado de la votación es 50% a favor y votos en contra ninguno, cumpliéndose los requisitos de mayoría, se aprueba el nombramiento como Liquidador de la Sra. N. Cuarto.–Admisión del motivo 2: Se admite la no procedencia de la exclusión del socio D. A. L. A. A., por no haberse alcanzado la mayoría reforzada exigida en el artículo 199.b de la Ley de sociedades de capital. Este acuerdo será dejado sin efecto en la próxima Junta General Extraordinaria. Quinto.–Admisión del motivo 3: Se admite la no procedencia de la inscripción de los puntos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto del Orden del Día, a la luz del artículo 94 del RRM».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 16 de enero de 2015, la registradora Mercantil emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que, el día 30 de diciembre de 2014, se dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que se haya recibido alegación alguna.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 190, 198, 199, 204, 223, 230, 350, 375.2 y 380 de la Ley de Sociedades de Capital, y 11, 94, 142, 147 y 148 del Reglamento de Registro Mercantil.

1. Habida cuenta de la conformidad que expresa la recurrente respecto de los defectos expresados con los números 1, apartado C), 2 y 3 de la calificación impugnada, por el presente recurso se pretende la inscripción únicamente de la separación del liquidador de la sociedad y nombramiento de otra persona para dicho cargo, mediante acuerdos de junta general en la que concurren las siguientes circunstancias:

Después de haberse realizado la votación correspondiente al punto del orden del día relativo al «cese del liquidador y nombramiento de nuevo liquidador», no se aprobó dicho cese por haber resultado el mismo número de votos a favor y en contra de tal acuerdo. Posteriormente, en el turno de ruegos y preguntas, se propuso por la presidenta la separación del liquidador con base en el artículo 380 de la Ley de Sociedades de Capital, y, en concreto, «por infringir la prohibición de competencia con la S.L., que es causa legal de exclusión de socios prevista en el artículo 350 de la Ley de Sociedades de Capital». Además la presidenta manifiesta que, al ser de aplicación a los liquidadores las normas establecidas para los administradores, es aplicable el artículo 190 del mismo texto legal sobre supuestos en que el socio no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus participaciones; a continuación, se somete a votación y el resultado proclamado por la presidenta es «a favor de la exclusión los socios Don M. C. G. C. y doña F. N. R., que representan un 50% del capital social. Votan en contra de la exclusión Doña R. G. C. y Don A. L. A. A., que representan otro 50% del C. Social». Añade la presidenta que «por aplicación del artículo 190 de la Ley de Sociedades de Capital, antes reseñado, se deduce del capital para el cómputo de la mayoría de votos, las participaciones

afectadas por conflicto de intereses (es decir el 24% que corresponden a Don A. L. A. A.)», por lo que declara que el resultado final de la votación es el siguiente: «A favor de la exclusión 50% del C. Social. En contra de la exclusión el 26% del C. Social. Resultado, se aprueba la exclusión de Don A. L. A. A.». Este último manifiesta su disconformidad con tal resultado y abandona la reunión junto con la otra socia que había votado en contra de tal acuerdo. Seguidamente, los socios que permanecieron en la reunión nombraron una nueva liquidadora.

2. Según el primero de los extremos de la calificación que se impugna, la registradora considera que no procede la inscripción del cese del liquidador porque el acuerdo «no ha sido aprobado por no alcanzar el quórum necesario para su adopción» conforme a los artículos 198 y 223 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dejando al margen la imprecisión terminológica de tal calificación por aludir al quórum necesario para la adopción del acuerdo cuestionado cuando, en realidad, se refiere a la mayoría necesaria para la aprobación del mismo (como lo demuestra que los preceptos en que se basa establecen exigencias de mayorías y no de concurrencia de socios titulares de participaciones que representen un porcentaje mínimo del capital social), y aun cuando en el acta de la junta general se expresara claramente que el acuerdo adoptado es de separación del liquidador (claridad que falta en el presente caso, pues la declaración sobre el resultado de la votación alude confusamente al acuerdo de «exclusión»), lo cierto es que no puede estimarse el recurso, pues la norma que prohíbe al socio ejercer el derecho de voto correspondiente a sus participaciones cuando se trate de adoptar determinados acuerdos en los que existe conflicto de intereses (los específicamente establecidos en el artículo 190.1 de la Ley de Sociedades de Capital, entre ellos, siendo administrador, el acuerdo se refiera a la dispensa de la prohibición de competencia) no resulta aplicable a la separación de administrador (o del liquidador –vid. artículo 375.2 de la misma Ley–) por no estar incluido en tal prohibición y no existir en tal caso propiamente contraposición de intereses con la sociedad sino entre los socios, esfera ésta en la debe jugar el principio de mayoría para decidir sobre el órgano de administración –o el liquidador–. Por ello, la presidenta no puede deducir del capital social para el cómputo de la mayoría necesaria las participaciones del socio administrador o liquidador al que se pretenda separar, de modo que de la misma acta notarial de la junta resulta que existe empate en la votación del acuerdo de separación debatido y no se puede tener consideración como aprobado. Cuestión distinta es que se pueda impugnar el acuerdo adoptado con el voto del socio liquidador para que en el procedimiento judicial correspondiente, a la vista de las pruebas aportadas por las partes, el juez declare procedente la anulación si es que se trata de un acuerdo lesivo para el interés social, conforme al artículo 204 de la Ley de Sociedades de Capital.

Descartado que haya sido aprobado con la mayoría necesaria el acuerdo de separación del liquidador, es evidente que no puede inscribirse el del nombramiento de otra persona para dicho cargo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo

establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

***Resolución de 18 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tomelloso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales practicada por el albacea contador-partidor.***

En el recurso interpuesto por don C. D. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Eduardo José Martínez García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales practicada por el albacea contador-partidor.

## HECHOS

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Tomelloso, don Lino Esteban Sánchez-Cabezudo Díaz-Guerra, el día 17 de octubre de 2014 con el número 1.851 de protocolo, se otorgaron operaciones de partición de la herencia de doña M. A. M., fallecida el día 17 de mayo de 2006.

Ocurrió su óbito bajo la vigencia de su último testamento, otorgado ante el notario de Socuéllamos, don Andrés Miguel Arroquia Garrido, el día 11 de junio de 1992. En el citado testamento, entre otras disposiciones, recoge en lo que afecta al expediente, lo siguiente: «Sexto.–Nombramiento de albaceas: Nombra Albacea, Contador-Partidor y Comisario-Tasador de su herencia, con las plenas facultades legales y particionales, especialmente las comprendidas en los artículos 902 y 1.057 del Código Civil y expresamente, la de entregar legados e interpretar este testamento, pudiendo ejercer dichas facultades, prorrogándole el plazo legal del encargo por cinco años más, a don F. L. P.».

Al otorgamiento de la escritura de fecha 17 de octubre de 2014 concurren el viudo, don H. L. P., y el albacea contador-partidor, don F. L. P. Hay interesados en la herencia dos herederos que no comparecen a este otorgamiento.

### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Tomelloso el día 27 de octubre de 2014, y fue objeto de suspensión por falta de la declaración o presentación de la

autoliquidación del impuesto correspondiente; se acreditó esta documentación el día 28 de octubre de 2014, y fue objeto de calificación negativa de fecha 11 de noviembre de 2014, notificada el día 28 de noviembre de 2014, que, a continuación, se transcribe: «Visto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, Provincia de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6368, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se dirá en virtud de la solicitud de inscripción. En el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes: Hechos I.–El documento objeto de la presente calificación, otorgado el 17/10/2014, por el Notario de Tomelloso, Lino Esteban Sánchez-Cabezudo Díaz-Guerra, número de protocolo 1851/2014, fue presentado el día 27/10/2014 generando el asiento 462 del Diario 70.–II.–En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: - Escritura de protocolización de cuaderno particional de la herencia al fallecimiento de doña M. A. M., en la que se observa lo siguiente: - Las fincas inventariadas del uno al doce y una mitad indivisa de la número trece, ya no pertenecen a la causante. - El cargo del albacea don F. L. P., tiene una prórroga efectuada en el testamento de la causante de cinco años. Defecto subsanables; no se ha solicitado anotación preventiva de suspensión. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las mismas, de conformidad de lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior: Como consecuencia de lo expuesto en los hechos, en el caso aquí contemplado, 1.–Las fincas inventariadas del uno al cuatro, ya no pertenecen a la causante, ya que las donó junto con su esposo, a su hijo don J. D. A., y las inventariadas del cinco al doce, por donación a su hijo don C. D. A., todo ello en escritura otorgada el día veintiocho de Noviembre de mil novecientos noventa y uno, en y ante el Notario de Socuéllamos don Andrés Miguel Arroquia Garrido; a su vez, una mitad indivisa de la finca inventariada con el número trece, tampoco pertenece a la causante, ya que la misma era propiedad privativa de su esposo don H. D. P. y reservándose el usufructo vitalicio para sí de expresada participación, donó la nuda propiedad de la misma a su hijo don C. D. A., todo ello según escritura otorgada con fecha dos de Septiembre de dos mil catorce, en y ante la Notario de Socuéllamos doña María Luisa Sánchez Tembleque Zarandona, es por lo que, al no formar ya la mayoría de las fincas inventariadas parte del caudal hereditario de doña M. A. M., se ha de considerar que tanto el inventario como la liquidación que constan en el cuaderno particional son erróneos. 2.–Se nombra albacea a don F. L. P. en el testamento de dicha señora, y se le prorroga el plazo legal del albacea por cinco años más, si dicha señora falleció el día diecisiete de mayo de dos mil seis, en el momento del otorgamiento del cuaderno particional protocolizado, dicho cargo se encontraba caduco. (art. 905 CC) En su virtud: Acuerdo Suspender la inscripción del documento presentado, por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registrador (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo-José Martínez García registrador/a de Registro Propiedad de Tomelloso a día once de Noviembre del año dos mil catorce».

### III

Mediante escrito fechado el día 28 de diciembre de 2014, presentado en una oficina de Correos el día 29 de diciembre de 2014 y con sello de entrada en el Registro de la Propiedad de Tomelloso el día 5 de enero de 2015, don C. D. A. interpuso recurso contra la calificación en

el que alega, en síntesis, lo siguiente: Primero.–Que el único motivo de recurso es la consideración de caduco del nombramiento del cargo de albacea de don F. L. P. por aplicación del artículo 905 del Código Civil; Segundo.–Que el albacea a quien el testador no haya fijado plazo deberá cumplir su encargo dentro de un año contado desde su aceptación, o desde que terminen los litigios que se promovieren sobre la validez o nulidad del testamento o de alguna de sus disposiciones, y Tercero.–Que «en el caso que ocupa, el conocimiento del nombramiento de albacea no se puede considerar que lo sea al fallecimiento de la testadora (...) sino que se acredita que el conocimiento lo es a partir de la elaboración del cuaderno particional (...) Dado que la testadora no señaló plazo alguno al albacea para la realización del encargo que le hacía, ha de estarse a lo dispuesto en el Código Civil, y fijarse tal plazo en un año desde la aceptación del cargo (sic)».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 5 de enero de 2015, se ofició al recurrente, solicitando la subsanación de errores del escrito de recurso, que fueron subsanados por instancia de fecha 20 de enero de 2015.

Mediante escrito, de fecha de 22 de enero de 2015, se notificó el recurso al notario autorizante de la escritura sin que hasta hoy se haya producido ninguna alegación.

Mediante escrito, de fecha de 2 de febrero de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 898, 900, 904 y siguientes, 1005 y 1057 del Código Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1903, 5 de febrero de 1908, 14 de enero y 13 de noviembre de 1912, 23 de octubre de 1923, 1 de junio de 1926, 22 de febrero de 1929, 5 de julio de 1947, 23 de noviembre de 1974, 20 de febrero de 1993, 28 de noviembre de 2005 y 19 de junio de 2006; la sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia de 31 de diciembre de 2001, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2011, así como la sentencia sobre la misma de la Audiencia Provincial de Salamanca de 26 de noviembre de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de operaciones particionales de una herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: es otorgada por el viudo conjuntamente con el albacea contador-partidor designado en el testamento, sin la concurrencia de los dos herederos; han transcurrido desde la apertura de la sucesión más de ocho años y el plazo señalado en el testamento para el ejercicio de las facultades al albacea contador-partidor, es el legal prorrogándolo por cinco años más.

El registrador señala como defecto, además de otro que no es objeto de recurso, la caducidad del cargo.



El recurrente alega que el plazo comienza con la aceptación y, además, que el conocimiento de su nombramiento lo es a partir de la elaboración del cuaderno particional y no el señalado por el artículo 898 del Código Civil.

En consecuencia, la cuestión a determinar es el inicio del cómputo para el ejercicio de sus facultades por el contador-partidor y, en su caso, la caducidad del cargo.

2. En primer lugar, el régimen legal del cargo de contador-partidor se integra en las normas del albaceazgo, pues tanto la doctrina como la jurisprudencia tradicional (Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1974) y absolutamente reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1903, 5 de febrero de 1908, 14 de enero y 13 de noviembre de 1912, 23 de octubre de 1923, 22 de febrero de 1929 y 5 de julio de 1947) y sin discusión, aceptan que ante el silencio del artículo 1057 del Código Civil respecto a la regulación del contador-partidor, se rige por la normativa del albacea, lo que significa que se debe acudir a los artículos 892 y siguientes del Código Civil y en especial a los efectos de este expediente, los artículos 898 y 904.

3. Así, de estos artículos, resulta que el cargo del albacea se ejercita en un plazo que puede ser señalado por el testador o en su defecto del legal de un año desde su aceptación. A los efectos que nos interesan, también se recoge que el cargo de albaceazgo es voluntario, y «se entenderá aceptado por el nombrado para desempeñarlo si no se excusa dentro de los seis días siguientes a aquel en que tenga noticia de su nombramiento, o, si éste le era ya conocido, dentro de los seis días siguientes al en que supo la muerte del testador». Lo que deja en un vacío la interpretación de qué ocurre en los casos en los que tuvo conocimiento de la muerte del testador pero no de su nombramiento para el cargo.

Este Centro Directivo (Resoluciones en «Vistos») ha dicho que «tener noticia del nombramiento o de la muerte del testador, ha de entenderse, en ambos casos, en el sentido riguroso de saber que el hecho aconteció». Por lo tanto, la expresión «tener noticia» consiste en saber que el hecho aconteció y no basta el mero rumor o cualquier otro medio de conocer sin certeza ni seguridad. Señala el artículo 900 que en el caso de no aceptar se perderá por el albacea lo que le hubiere dejado el testador, lo que supone una sanción sin contemplar si hay justa causa o no. Pero en definitiva, si no se repudia el nombramiento habiéndolo conocido, resulta su aceptación: sin que sea necesaria la «interpellatio o interrogatio in iure» que se recoge en el artículo 1005 para los herederos.

En consecuencia, esta aceptación puede ser expresa, tácita -deducida de la «facta concludentia», por ejemplo a consecuencia de una conducta del contador-partidor que conocido su nombramiento, realiza los actos necesarios encaminados a lograr el fin encomendado- y presunta -resultante de no repudiar el cargo en el plazo de seis días a contar desde que tuvo conocimiento de la muerte del testador y de su nombramiento para el cargo-. Esta presunción no admite prueba en contrario y por ello se puede calificar como una aceptación por ministerio de la ley. Esto es así porque el Código Civil parte de la base de que al estar ante un nombramiento de confianza, el nombrado no rehusará el cargo y basta su silencio para entenderlo aceptado, pero de rehusarlo perderá lo dejado.

Además el albacea, a quien el testador no haya fijado plazo, deberá cumplir su encargo dentro de un año, contado desde su aceptación, o desde que terminen los litigios que se promovieren sobre la validez o nulidad del testamento o de alguna de sus disposiciones. Si el testador quisiera ampliar el plazo legal, deberá señalar expresamente el de la prórroga.

Pero en cualquier caso, nos queda el vacío legal de lo que ocurre cuando el contador o el albacea no conocen el nombramiento al que han sido llamados aunque tengan conocimiento de la muerte del testador.

4. El Tribunal Supremo ha determinado en Sentencia 643/2006, de 19 de junio de 2006, que es claro el artículo 904 del Código Civil, cuando preceptúa que el albacea debe desempeñar su función en el plazo de un año cuando el testador no señaló otro, y que aquel plazo se cuenta desde la aceptación, o desde la terminación de los litigios que se promovieren sobre la validez o nulidad del testamento o algunas de sus disposiciones, y estas circunstancias no equivalen a la finalización de las operaciones fiscales a que da lugar el fallecimiento del testador, ni impiden las mismas que los bienes relictos sean objeto de valoración mientras la Administración Tributaria no la fije.

También este Centro Directivo ha dicho que en el caso de no ejercicio en plazo del cargo de albaceazgo o cuenta y partición, «es necesario que la partición hereditaria se formalice por los propios herederos y los restantes interesados en la herencia [...] sin perjuicio de que, en el procedimiento judicial correspondiente y con los medios de prueba que se admitan, se pueda llegar por el juzgador a conclusiones contrarias». Lo que responde a una aplicación analógica del artículo 911 del Código Civil por el cual, en el caso de muerte, imposibilidad, renuncia o remoción del albacea o por el transcurso del lapso del término señalado por el testador, en el caso de no haber el albacea aceptado el cargo, corresponderá a los herederos la ejecución de la voluntad del testador.

5. Sentado esto y centrados en el expediente, el escrito de recurso se basa en que el cómputo para el plazo de aceptación del cargo debe ser desde que se elabora el cuaderno particional porque en ese momento ha tenido conocimiento de su nombramiento y no el señalado en la nota de calificación, esto es, seis días contados desde la apertura de la sucesión, de conformidad con el artículo 898 del Código Civil. Por tanto la cuestión a determinar es el inicio del cómputo, conforme a la documentación presentada y calificada.

En primer lugar, como ha determinado la sentencia número 448/2001, de 31 diciembre, de la Audiencia Provincial de Palencia, el momento inicial del plazo para que el contador pueda realizar la partición, no es el de la aceptación del cargo, como parece indicar el artículo 904 del Código Civil, pues si así se entendiera, se vendría a dejar a merced de aquél, la prolongación excesiva de un plazo que la Ley quiere que sea corto y perfectamente definido en su inicio; ni lo es tampoco el hecho del conocimiento por dicho contador, de su designación, porque ésta, por sí sola no le faculta para actuar, sino que su legal actuación sólo puede comenzarla después de que ocurra el fallecimiento del testador y se compruebe que tal designación no ha sido revocada por disposición testamentaria posterior.

La aceptación es una declaración unilateral de voluntad «inter vivos». Escalonadamente, pues, la adquisición del cargo se basa en dos declaraciones de voluntad unilaterales, el

nombramiento y la aceptación. Pero no requiere forma alguna la aceptación y, aparte de no solemne, puede ser tácita: piénsese que a la ley no ha de preocuparle grandemente la constancia de la aceptación del cargo de albacea, cuando prácticamente la no repudiación equivale a la aceptación. Así pues, el llamado deviene albacea si, aunque no acepte, deja transcurrir el plazo de seis días sin repudiar -«El albaceazgo es cargo voluntario, y se entenderá aceptado por el nombrado para desempeñarlo si no se excusa dentro de los seis días...», dice el artículo 898-. Estamos ante un caso de adquisición «ex lege» del cargo. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1926 dice que se acepta por ministerio de la ley. Ciertamente que al comienzo del artículo se proclama que el albaceazgo es cargo voluntario, pero esta declaración programática realmente no choca, en el sentido que debe dársele, con la adquisición «ex lege» en el caso contemplado, porque siempre el llamado pudo haber repudiado, de forma que en última instancia depende de su voluntad el que se le atribuya el cargo. Lo que ocurre es que la ley, a la vista del «id quod plerumque accidit», decide que en el caso de no repudiación es que quiere aceptar. Pero ocurre que para que toda esta doctrina pueda aplicarse es necesario que el nombrado conozca ese nombramiento, aun cuando sepa la muerte del testador.

Además realmente, para que el silencio valiese como declaración de voluntad y la atribución se produjese directamente «ex voluntate», sería preciso no sólo acreditar que se tenía conocimiento del nombramiento, sino también admitir la prueba de la posible voluntad contraria, pues, en otro caso, el efecto se sigue necesariamente del silencio, aunque discrepe de la verdadera voluntad de no aceptar o coincida sólo con una voluntad viciada de aceptar. Ahora bien, la expresión tajante de la ley, «se entenderá aceptado», parece que no deja margen para estimar que estamos ante una presunción «iuris tantum».

En ese sentido, la citada sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia, que señala que el artículo 904 del Código Civil determina que el albacea cuando el testador no haya fijado plazo, debe cumplir su encargo dentro de un año contado desde su aceptación o desde que terminen los litigios que se promovieron sobre la validez o nulidad del testamento o de algunas de sus disposiciones, y el artículo 898 del mismo Código Civil establece como el albaceazgo se entenderá aceptado por el nombrado para desempeñarlo si no se excusa dentro de los seis días siguientes a aquél en que se tenga noticia de su nombramiento, o, si éste le era ya conocido, dentro de los seis días siguientes al que se supo la muerte del testador.

La justificación del límite temporal del encargo de partir la herencia está en el carácter no perpetuo del cargo así como también en que las facultades del albacea están destinadas a su ejercicio, no a su conservación, pues por la propia finalidad del mismo lo que debe procurar es la ejecución de la última voluntad del testador, y así también el que al tratarse de un cargo de confianza en interés ajeno, sería anómalo que los interesados de una sucesión vieran recortadas o constreñidas sus facultades sobre los bienes hereditarios permanentemente o por un período de tiempo ilimitado, por voluntad de un tercero que necesariamente no tiene que estar llamado a la herencia.

6. Así pues, la aceptación del cargo del albaceazgo, conforme a lo que establece el artículo 898 del Código Civil, se plantea como un cargo voluntario, que admite desde luego la aceptación expresa, pero también la aceptación «ex lege» o si se quiere aceptación tácita. La aceptación expresa consistirá en una declaración de voluntad que no requiere forma especial alguna y por lo que se refiere a la aceptación presunta o tácita se produce cuando el nombrado albacea no se excusa en el plazo de seis días desde que tenga noticia de su nombramiento o

si le era ya conocido dentro de los seis siguientes al que supo la muerte del testador. Desde luego en el supuesto del expediente, no nos encontramos ante un supuesto de aceptación expresa y lo sería ante un supuesto de aceptación tácita si se acreditase que el contador había tenido conocimiento de su nombramiento.

En consecuencia, el momento inicial del plazo para que el contador pueda realizar la partición, no es el de la aceptación del cargo, como parece indicar el artículo 904 del Código Civil, pues sí así se entendiera, se vendría a dejar a merced de aquél la prolongación excesiva de un plazo que la ley quiere que sea corto y perfectamente definido en su inicio; ni lo es tampoco el hecho del conocimiento por dicho contador de su designación, porque ésta, por sí sola no le faculta para actuar, sino que su legal actuación sólo puede comenzarla después de que ocurra el fallecimiento del testador y se compruebe que tal designación no ha sido revocada por disposición testamentaria posterior, y abierta la sucesión no se ha renunciado al cargo en los seis días siguientes. Lo sería una combinación de estas dos: ocurrido el fallecimiento del testador si conocía el nombramiento, a los seis días desde el óbito sin excusarse del cargo, y si no lo conocía, seis días a contar desde que tuvo el conocimiento de su nombramiento pero una vez abierta la sucesión.

Sucediendo el fallecimiento de doña M. A. M. el día 17 de mayo de 2006 y siendo el plazo de un año más los cinco de prórroga, el día inicial de cómputo, si el contador hubiese conocido su nombramiento en vida de la causante, sería el día 23 de mayo de 2006 por lo que la protocolización de la partición hecha el día 17 de octubre de 2014, sería ya con el cargo caducado. Pero si el contador no tuvo conocimiento de su nombramiento, el plazo empieza a contar desde que lo tuviera, y entonces pudiera ocurrir que el cargo no ha caducado.

7. Al no resultar del expediente dato ni acreditación alguna por la que se deduzca que el contador había tenido conocimiento de su nombramiento para el cargo en tiempo anterior al de la confección del cuaderno particional, debemos entender que el plazo no debe contar sino desde el momento en que efectivamente realizó la primera actuación de su encargo, esto es desde la confección del cuaderno particional, que es la única fecha de inicio del plazo acreditada, ya que no ha mediado requerimiento por los herederos para que acepte o renuncie al cargo. Todo esto, como señala este Centro Directivo (Resoluciones en «Vistos»), sin perjuicio de que en el procedimiento judicial correspondiente y con los medios de prueba que se admitan, se pueda llegar por el juzgador a conclusiones contrarias.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con los fundamentos de Derecho anteriormente expuestos, estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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

Madrid, 18 de marzo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

**Resolución de 18 de marzo 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 Santa Fe n.º 2 a inscribir una cédula de notificación de ejecución de sentencia sobre nulidad de un proyecto de reparcelación.**

En el recurso interpuesto por don José Enrique Medina Ramírez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Pinos Puente, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, a inscribir una cédula de notificación de ejecución de sentencia sobre nulidad de un proyecto de reparcelación.

## HECHOS

### I

En cédula de notificación expedida el 23 de octubre de 2014 por la secretaria del Ayuntamiento de Pinos Puente, acompañada de certificado expedido el 19 de noviembre de 2014 por don J. S. D., Secretario de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Granada, acreditativo de la sentencia 21/13, recaída en autos de procedimiento ordinario 593/2011, se comunica el acuerdo municipal adoptado en Junta de Gobierno local de 3 de julio de 2014 como consecuencia del acatamiento de dicha sentencia, consistente en anular y dejar sin efecto el acuerdo de 28 de octubre de 2010 por el que se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación «El Turán». Se solicita así mismo la cancelación de las inscripciones derivadas de dicho proyecto.

### II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Acuerdo dictado en la calificación de la cédula de notificación expedida el 23 de octubre de 2014 por la secretaria del Ayuntamiento de Pinos Puente, acompañado de certificado expedido el diecinueve de noviembre de dos mil catorce don J. S. D., Secretario de lo Contencioso-Administrativo número tres de Granada, acreditativa de la Sentencia 21/13, que fue presentado el siete de noviembre de dos mil catorce, retirado y reintegrado el veintiséis de noviembre de dos mil catorce, bajo el Asiento 2.581 del Diario 189, conforme al contenido de los art. 18 y 19 L.H. y dentro de los límites del art. 100 R.H.: Hechos y fundamentos de Derecho: En la citada cédula de notificación se acredita que en sesión ordinaria celebrada el veinte de octubre de 2014 por el Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, se adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo: «1.º –Anular y dejar sin efecto el acuerdo de 28 de octubre de 2010, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de parcelación de la primera fase del SUBS-P4 «El Turán». 2.º –Solicitar al Registro de la Propiedad la cancelación de las inscripciones derivadas del proyecto de reparcelación de la primera fase del SUBS-P4 «El Turán», dada la anulación del mismo. 3.º –Notificar este acuerdo al Registro de la Propiedad, a los propietarios de los terrenos del P.1. El Turán y a la Administración Concursal de Construcciones Martin Bruque, S.L.». Frente al referido acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Parcelación de fecha 28 de octubre de 2010 se interpuso recurso contencioso-administrativo por doña C. S. P. y otros, dando lugar a los autos de Procedimiento Ordinario número 593/2011 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Granada, recayendo sentencia de fecha 18 de enero de 2013, con el siguiente fallo: «Que estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora señora

S. L. F., en nombre y representación de D.<sup>a</sup> C. S. P., D.<sup>a</sup> R. M. G. S., D.<sup>a</sup> C. S. G., D. M. G. S. y D. J. M. M. contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente de 29 de diciembre de 2010 por el que se desestima el recurso reposición interpuesto contra el acuerdo de 28 de octubre de 2010, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación de la primera fase del SUBS-04 «El Turán», que se anulan por no ser ajustados a derecho». En virtud de certificación administrativa expedida el veintiuno de enero de dos mil once, por Dña. F. N. P., secretaria del Ayuntamiento de Pinos Puente, con el Visto Bueno del Alcalde, don Vicente Mario García Castillo, acompañada de otra certificación expedida el mismo día por la referida secretaria y con el Visto Bueno del mencionado Alcalde, acreditativa de la aprobación del convenio urbanístico regulador de la concesión de Agente Urbanizador, así como de la memoria del proyecto de parcelación con los planos gráficos de la Unidad de Ejecución, fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Santa Fe, número dos la citada Reparcelación Urbanística, con fecha dieciséis de marzo de dos mil once, en virtud de la cual las fincas de resultado fueron las registrales 21.487 a 21.556 del Ayuntamiento de Pinos Puente. Según consta en este Registro, la situación de dominio y cargas de dichas fincas, es la siguiente: Finca 21.487: Parcela M1-I01-P1, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y doña A. M. J. P., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Por subrogación real de la finca de procedencia, registral 19.956, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 4.<sup>a</sup> a favor de Banco Santander, S.A., por la que quedó a responder... Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «De conformidad con el art. 16 RD. 1093/97, de 4 de julio, se hace constar que se ha cancelado la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca de origen de ésta, registral..., practicada el 4 de enero de 2011, en base a la escritura de constitución de derecho de arrendamiento autorizada el 23 de noviembre de 2010, por el notario de Granada don Aurelio Nuño Vicente, protocolo 2.970, por lo que, conforme a lo también prevenido en el art. 17 del mismo texto legal, no podrá practicarse asiento alguno sobre esta finca de resultado, hasta tanto no se lleve a cabo la rectificación oportuna prevista en el mismo art. 17. Santa Fe, 16 marzo 2011.» Finca 21.488: Parcela M1-I01-P2, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de 3,9258% en la cuenta de liquidación definitiva y por un importe de.... euros en la cuenta de liquidación provisional. Anotación de embargo Letra A de fecha seis de junio de dos mil doce, a favor de D. F. J. Z. V., DNI. ..., en virtud de autos... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha seis de junio de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I...- y...-, Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en sesión celebrada el 30 de octubre de 2008, adoptó el acuerdo de adjudicación de la concesión de Agente Urbanizador para el desarrollo del Plan Parcial SUBS P04 «Parque Industrial El Tucán», a la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.»; en cumplimiento de dicho acuerdo, el 12 de diciembre de 2008 se formalizó convenio urbanístico con sujeción al Pliego de Cláusulas Administrativas; y, con la aprobación definitiva del expediente reparcelatorio de dicho Plan Parcial, se adjudicó la finca de este número y otras al citado Agente Urbanizador. Con posterioridad se han producido una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte de dicho Agente Urbanizador, lo que ha llevado al Ayuntamiento a hacerle un requerimiento y notificación los días 24 de marzo y 1 de abril de 2011; a dictar la Resolución de Alcaldía n.º 287/2011, de 18 de mayo, de apercibimiento de inicio de expediente de resolución de la concesión de Agente Urbanizador a dicha empresa adjudicataria; y, por último, en la sesión ordinaria del Pleno celebrada el 28 de julio de 2011, a acordar el inicio del

expediente de resolución del citado convenio. Todo ello resulta de cédula de notificación expedida el veintiséis de agosto de este año, por el secretario accidental del Ayuntamiento de Pinos Puente, que firma ilegible, en la que, además, se solicita la constancia de estas actuaciones en el Registro a través de nota marginal; la cual fue presentada a las trece horas del uno de septiembre pasado, asiento 896 del Diario 180, a cuyo margen se indicaran las operaciones realizadas sobre todas las fincas adjudicadas a dicho Agente Urbanizador en el citado Plan Parcial. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.489: Parcela M1-C01, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y Dña. M. C. H. H., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.490: Parcela M1-C02-P01, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y Dña. M. C. H. H., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización... Gravada además con afección fiscal. Finca 21.491: Parcela M1-C02-P02, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización... Anotación de embargo Letra A de fecha catorce de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha catorce de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha nueve de mayo de dos mil doce, a favor de D. P. J. P. A., N.I.F.....seguidos en el Juzgado de lo Social número dos de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha nueve de mayo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I..., respectivamente,... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011». Finca 21.492: Parcela M2-CO-03, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y Dña. A. M. J. P., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Por subrogación real de la finca de procedencia, registral 19.956, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 4.ª a favor de Banco Santander, S.A.»... Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «De conformidad con el art. 16 RD. 1093/97, de 4 de julio, se hace constar que se ha cancelado la inscripción 5.ª de la finca de origen de ésta, registral 19.956, practicada el 4 de enero de 2011, en base a la escritura de constitución de derecho de arrendamiento autorizada el 23 de noviembre de 2010, por el notario de Granada Don Aurelio Nuño Vicente, protocolo 2.970, por lo que, conforme a lo también prevenido en el art. 17 del mismo texto legal, no podrá practicarse asiento alguno sobre esta finca de resultado, hasta tanto no se lleve a cabo la rectificación oportuna prevista en el mismo art. 17. Santa Fe, 17 marzo 2011». Finca 21.493: Parcela M2-I01-P1, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y Dña. A. M. J. P., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Por subrogación real de la finca de procedencia, registral 19.956, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 4.ª a favor de Banco Santander, S.A., por la que quedó a responder dicha finca de procedencia de... Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «De conformidad con el art. 16 RD. 1093/97, de 4 de julio, se hace constar que se ha cancelado la inscripción 5.ª de la finca de origen de ésta, registral 19.956, practicada el 4 de enero de 2011, en base a la escritura de constitución de derecho de arrendamiento autorizada el 23 de noviembre de 2010, por el notario de Granada don Aurelio Nuño Vicente, protocolo 2.970, por lo que,

conforme a lo también prevenido en el art. 17 del mismo texto legal, no podrá practicarse asiento alguno sobre esta finca de resultado, hasta tanto no se lleve a cabo la rectificación oportuna prevista en el mismo art. 17. Santa Fe, 16 de marzo de 2011. Finca 21.494: Parcela M2-I02-P1, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y Dña. A. M. J. P. ganancial, por el citado título de reparcelación. Por subrogación real de la finca de procedencia, registral 19.956, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 4.<sup>a</sup> a favor de «Banco Santander, S.A.», por la que quedó a responder dicha finca de procedencia de cuatrocientos mil euros de principal más prestaciones accesorias. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «De conformidad con el art. 16 RD. 1093/97, de 4 de julio, se hace constar que se ha cancelado la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca de origen de ésta, registral 19.956, practicada el 4 de enero de 2011, en base a la escritura de constitución de derecho de arrendamiento autorizada el 23 de noviembre de 2.010, por el notario de Granada don Aurelio Nuño Vicente, protocolo 2.970, por lo que, conforme a lo también prevenido en el art. 17 del mismo texto legal, no podrá practicarse asiento alguno sobre esta finca de resultado, hasta tanto no se lleve a cabo la rectificación oportuna prevista en el mismo art. 17. Santa Fe, 16 marzo 2011. Finca 21.495: Parcela M2-I01-P2, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha catorce de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha catorce de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha nueve de mayo de dos mil doce, a favor de D. P. J. P. A., N.I.F.... en virtud de autos... Seguidos en el Juzgado de lo Social número dos de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha nueve de mayo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I..., respectivamente, con domicilio... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra D de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.496: Parcela M2-I02-P2, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha seis de junio de dos mil doce, a favor de D. F. J. Z. V., D.N.I... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número tres de Granada, en reclamación de... Anotación de embargo Letra B de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I... respectivamente, con domicilio... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al



margen consta la siguiente nota marginal: «E1 Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.497: Parcela M2-I01-P3, inscrita a favor de los cónyuges D. A. R. M. y Dña. M. R. T. L., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.498: Parcela M2-CO1-P01, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de 2,1827% en la cuenta de liquidación definitiva... Anotación de embargo Letra A de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I... respectivamente, con domicilio en... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «E1 Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 Parque Industrial El Turán, ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.499: Parcela M1-CO1-P02 + M2-CO2-P02, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y Dña. A. M. J. P., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Por subrogación real de la finca de procedencia, registral 19.956, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 4.ª a favor de «Banco Santander, S.A.»... Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «De conformidad con el art. 16 RD. 1093/97, de 4 de julio, se hace constar que se ha cancelado la inscripción 5.ª de la finca de origen de ésta, registral 19.956, practicada el 4 de enero de 2011, en base a la escritura de constitución de derecho de arrendamiento autorizada el 23 de noviembre de 2010, por el notario de Granada don Aurelio Nuño Vicente, protocolo 2.970, por lo que, conforme a lo también prevenido en el art. 17 del mismo texto legal, no podrá practicarse asiento alguno sobre esta finca de resultado, hasta tanto no se lleve a cabo la rectificación oportuna prevista en el mismo art. 17. Santa Fe, 16 marzo 2011. Finca 21.500: Parcela M2-CO2-P01, inscrita a favor de los cónyuges D. A. R. M. y Dña. M. R. T. L., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.501: Parcela M2-C02-P3, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.502: Parcela M3-CO-03, inscrita a favor de la «Construcciones Martín Bruque, S. L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha seis de junio de dos mil doce, a favor de D. F. J. Z. V., D.N.I.... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número tres de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha seis de junio de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número.... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias

sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.503. Parcela M3-I01, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha seis de junio de dos mil doce, a favor de D. F. J. Z. V... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha seis de junio de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I..., respectivamente, con domicilio... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «E1 Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.504. Parcela M3-C01, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización... Anotación de embargo Letra A de fecha trece de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social; en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha trece de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.505. Parcela M3-C02, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha trece de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha trece de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de D. F. O. P. y D. J. Z. C., DD.NN.I... respectivamente, con domicilio en..., en virtud de autos... seguidos en el

Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «E1 Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.506. Parcela M4-CO-03, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha trece de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha trece de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.507. Parcela M4-I01, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha trece de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha trece de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.508. Parcela M4-C01, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha trece de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha trece de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número...

Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «El Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.509: Parcela M4-C02, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha catorce de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha catorce de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número.... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «E1 Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.510. Parcela M5-C03, inscrita a favor de Dña. C. S. P. y Dña. C., Dña. R. M. y D. M. G. S., la primera el pleno dominio de la mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la otra mitad indivisa, y los otros tres, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de dicha mitad indivisa, a todos con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada por subrogación real con un censo. Gravada igualmente con afección fiscal. Finca 21.511. Parcela M5-I01-P6, inscrita a favor de Dña. C. S. P. y Dña. C., Dña. R. M. y D. M. G. S., la primera el pleno dominio de la mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la otra mitad indivisa, y los otros tres, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de dicha mitad indivisa, a todos con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada por subrogación real con un censo. Gravada igualmente con afección fiscal. Finca 21.512. Parcela M5-I01-P3, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.513. Parcela M5-I01-P1, inscrita a favor de D. E. S. P., con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.514. Parcela M5-I01-P2, inscrita a favor de D. E. S. P. la mitad indivisa, y la otra mitad indivisa a Dña. C. S. P. y Dña. C., Dña. R. M. y D. M. G. S., la primera el pleno dominio de la mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la otra mitad indivisa, y los tres últimos, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de dicha mitad indivisa, a todos con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.515. Parcela M5-I01-P4, inscrita a favor de los cónyuges D. M. M. H. y Dña. P. L. Z. F., una tercera parte indivisa a ambos con carácter ganancial, y las otras dos terceras partes indivisas a él con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.516. Parcela M5-I01-P5, inscrita a favor de los cónyuges D. M. M. H. y Dña. P. L. Z. F., una tercera parte indivisa a ambos con carácter ganancial, y las otras dos terceras partes indivisas a él con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.517. Parcela M5-C01, inscrita a favor de D. E. S. P., con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.518. Parcela M5-C02-P1, inscrita a favor de D. E. S. P., con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.519.

Parcela M5-C02-P2, inscrita a favor de D. E. S. P. la mitad indivisa, y la otra mitad indivisa a Dña. C. S. P. y Dña. C., Dña. R. M. y D. M. G. S., la primera el pleno dominio de la mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la otra mitad indivisa, y los tres últimos, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de dicha mitad indivisa, a todos con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.520. Parcela M6-C03-P1, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.521. Parcela M6-C03-P2, inscrita a favor de Dña. C. S. P. y Dña. C., Dña. R. M. y D. M. G. S., la primera el pleno dominio de la mitad indivisa y el usufructo vitalicio de la otra mitad indivisa, y los otros tres, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de dicha mitad indivisa, a todos con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada por subrogación real con un censo. Gravada igualmente con afección fiscal. Finca 21.522. Parcela M6-C03-P3, inscrita a favor de la mercantil «Construcciones Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha seis de junio de dos mil doce, a favor de D. F. J. Z. V.,... en virtud de autos... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha seis de junio de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «E1 Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.523. Parcela M6-I01-P5, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.524. Parcela M6-I01-P6, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.525: Parcela M6-I01-P1, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. M. y Dña. M. C. H. H., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.526. Parcela M6-I01-P4, inscrita a favor de los cónyuges Dña. M. M. H. y D. F. A. C., una tercera parte indivisa a ambos con carácter ganancial, y las otras dos terceras partes indivisas a ella con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Por subrogación real de la finca de procedencia, registral 10.549, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 2.ª a favor de «Banco Santander Central Hispano, S.A»... Gravada igualmente con afección fiscal. Finca 21.527. Parcela M6-I01-P3, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. B. y Dña. M. M. J., por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.528. Parcela M6-I01-P2, inscrita a favor de los cónyuges don F. M. Z. y doña E. G. P., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.529. Parcela M6-C01-P1, inscrita a favor de los cónyuges don F. M. Z. y doña E. G. P., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.530. Parcela M6-I01-P2, inscrita a favor de los cónyuges D. J. M. B. y Dña. M. M. J., con carácter ganancial, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.531. Parcela M6-C02-P1, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.532. Parcela M6-C02-P4, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.533. Parcela M6-C02-P3, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.534. Parcela M6-C02-P2, inscrita a favor de los cónyuges Dña. M. M. H. y D. F. A. C., una tercera parte indivisa a ambos con carácter

ganancial, y las otras dos terceras partes indivisas a ella con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Por subrogación real de la finca de procedencia, registral 10.549, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 2a a favor de Banco Santander Central Hispano, S.A. Gravada igualmente con afección fiscal. Finca 21.535. Parcela M7-I01-P1, inscrita a favor de Dña. C. G. G. y don G. G. L., ella el usufructo vitalicio y él la nuda propiedad, a ambos con carácter privativo, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.536: Parcela M7-I01-P2, inscrita a favor de Dña. C. B. P. y Dña. M. F., don M. J. y don J. P. B., la primera el pleno dominio de la mitad indivisa y el usufructo vitalicio de una sexta parte indivisa, y a los otros tres, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de dicha sexta parte indivisa y el pleno dominio de dos sextas partes indivisas, con carácter privativo de todos ellos, por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Gravada igualmente con afección fiscal. Finca 21.537. Parcela M7-I01-P3, inscrita a favor de la mercantil «Construcción Martín Bruque, S.L.», por el citado título de reparcelación. Gravada con afección real por gastos de urbanización en una cuota de... Anotación de embargo Letra A de fecha catorce de marzo de dos mil doce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha catorce de marzo de dos mil doce. Anotación de embargo Letra B de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, a favor de don F. O. T. y don J. Z. C.,... en virtud de autos... seguidos en el Juzgado de los Social número uno de Granada, en reclamación de... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce. Anotación de embargo Letra C de fecha diez de octubre de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha diez de octubre de dos mil trece. Gravada igualmente con afección fiscal. Por nota al margen consta la siguiente nota marginal: «E1 Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente, en virtud de una serie de circunstancias sobrevenidas de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador, la empresa «Construcciones Martín Bruque, S.L.», para el desarrollo del Plan Parcial SUBS-P04 «Parque Industrial El Turán», ha acordado el inicio del expediente de resolución del convenio de esa concesión de Agente Urbanizador; como por extenso resulta de nota al margen de la inscripción la de la finca 21.488, al folio 201 de este Libro. Santa Fe, 8 noviembre 2011.» Finca 21.538. Zona Verde.–Parcela ZV-1, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.539. Zona Verde.–Parcela ZV-2, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.540. Zona Verde.–Parcela ZV-3, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.541. Equipamiento deportivo.–Parcela M1-EQ-02, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.542. Equipamiento deportivo.–Parcela M7-EQ-03, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.543. Equipamiento social.–Parcela M1-EQ-01, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.544. Equipamiento comercial.–Parcela M7-EQ-04, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.545. Centros de transformación.–Parcela CT-1, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.546: Centros de transformación.–Parcela CT-2, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.547: Centros de transformación.–Parcela CT-3, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.548. Centros de transformación.–Parcela CT-4, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado

título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.549. Centros de transformación.–Parcela CT-5, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.550. Centros de transformación.–Parcela CT-6, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado Vínculo de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.551. Centros de transformación.–Parcela CT-7, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.552: Centros de transformación.–Parcela CT-8, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.553. Centros de Transformación.–Parcela CT-9, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.554. Centros de Transformación.–Parcela CT-10, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.555. Centros de Transformación.–Parcela CT-11, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. Finca 21.556. Parcela Sistema Viario, inscrita a favor del Ayuntamiento de Pinos Puente, por el citado título de reparcelación. Gravada únicamente con afección fiscal. De igual forma se hace constar que la finca de resultado 21.536 sustituye por compensación total a la 21.485. Esta última es finca segregada de la registral 1.255. La 1.255 ha quedado reducida a un resto de trescientos sesenta y nueve metros y catorce decímetros cuadrados, y consta inscrita a favor de Dña. C. B. P. y Dña. M. F., D. M. J. y D. J.P. B. en la siguiente forma y proporción: a la primera el pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo vitalicio de una sexta parte indivisa, y los otros tres, por iguales terceras partes indivisas, la nuda propiedad de dicha sexta parte indivisa y el pleno dominio de otras dos sextas partes indivisas, por título herencia, según su inscripción 11.<sup>a</sup>. La citada registral 1.255 se encuentra gravada en cuanto a la nuda propiedad de una sexta parte indivisa y al pleno dominio de otras dos sextas partes indivisas, todo ello de una tercera parte indivisa, de la que es titular D. M. J. P. B., con la anotación de embargo Letra A de fecha doce de marzo de dos mil catorce, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de expediente administrativo de apremio número... Con nota a su margen de haberse expedido la certificación prevenida en el párrafo 2.º del art. 143 R.H., de fecha doce de marzo de dos mil catorce. Según determinan los arts. 1, 17, 20, 32, 34, 38, 41 y 97 L.H. los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos que le son propios, mientras no se declare su inexactitud conforme a la Ley. Surge por lo tanto una presunción legal, llamada principio de legitimación, propugnada en el art. 38 L.H., en virtud del cual a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Del mencionado fallo judicial no se desprende que los referidos titulares de derechos inscritos o anotados se encuentren personados en el procedimiento. El acuerdo por parte del Ayuntamiento de «Solicitar al Registro de la Propiedad la cancelación de las inscripciones derivadas del procedimiento de reparcelación de la primera fase del SUBS-P4 El Turán, dada la anulación del mismo» supone de hecho una rectificación del Registro, por lo que se exige el consentimiento de los titulares del derecho inscrito o anotado, o en su defecto la oportuna resolución judicial firme recaída en juicio correspondiente en la que sean parte todos aquellos a quienes el asiento de que se trate conceda algún derecho. (Arts. 40, 82 y 220 L.H. y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 9-7-91, 11-7-91, 24-2-98, 3-7-2001, entre otras). Acuerdo: Denegar la inscripción de cancelación solicitada por el defecto insubsanable que resulta de los hechos y fundamentos de Derecho que anteceden. El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado durante el plazo de sesenta días a contar desde la fecha

de su última notificación, conforme al art. 323 L.H. Notifíquese al Sr. secretario del Ayuntamiento de Pinos Puente. Contra este acuerdo cabe recurso.... Santa Fe, 27 de noviembre de 2014. El registrador de la Propiedad. Firma ilegible.»

### III

Contra la anterior calificación, que fue notificada el día 28 de noviembre, don José Enrique Medina Ramírez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Pinos Puente, interpone recurso mediante escrito de fecha 27 de diciembre de 2014 que tuvo su entrada en el Registro el día 29 siguiente en el que resumidamente expone: Primero: que la denegatoria adolece de falta total de motivación, habida cuenta que se resalta que los titulares registrales no han sido parte del procedimiento jurisdiccional que concluyó con la sentencia firme y que anula el proyecto de reparcelación, lo cual no es cierto ya que en su momento procesal oportuno conforme establece la Ley de Jurisdicción Contencioso- Administrativa en su artículo 49, se notificó la existencia del procedimiento para que se personaran como interesados ante el Juzgado de lo Contencioso n.º 3 sin que ninguno de los titulares registrales ejerciera su derecho, y resultando a la postre dicha sentencia firme y con efectos definitivos de nulidad del proyecto de reparcelación que promovieron tanto el agente urbanizador, Construcciones Martín Bruque, S.L., como el resto de los propietarios afectados. Por lo que los efectos de dicha sentencia lo son también para sus intereses registrados aún a la fecha, y que a petición de esta parte, conforme a la anotación lateral en su día ya son nulos de pleno derecho, pero al persistir su inscripción puede inducir a error de terceros de buena fe, gozando, pues del principio de la relevación del «onus probandi». Segundo: La nulidad de inscripción interesada y certificada por acuerdo de pleno, también notificado a todas las partes del proceso urbanizador, respecto a la nulidad radical del proyecto de reparcelación, es la cuestión fundamental determinada en sentencia firme que el propio Ayuntamiento intentó defender y a la postre según el fallo de la misma determinó su nulidad, y por ende, la «ratio decidendi» de la misma tiene efectos plenos frente a terceros, atacando directamente la inscripción que en consecuencia aquí se interesó en orden a los derechos de los verdaderos titulares registrales que forman parte del proyecto urbanístico y fueron parte del procedimiento judicial como actores del mismo, y que en la resolución denegatoria que nos ocupa han sido obviados, cuando por parte de ese mismo Registro de la Propiedad en su día, ante la impotencia para cobrar sus honorarios los dirigió a los legítimos propietarios y anteriores titulares inscritos, siendo abonados por esta parte como fiduciario en cooperación del proyecto. Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

### IV

El registrador, emite su informe manteniendo su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 38, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y de 16 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987,



28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013 y 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto de 2014.

1. Son datos de relevancia para la resolución de este expediente los siguientes:

– En la Sentencia 21/13, recaída en autos de procedimiento ordinario 593/2011, seguidos a instancia de los titulares de algunas de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación denominado «El Turán», ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Granada, contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pinos Puente de 29 de diciembre de 2010, por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 28 de octubre de 2010, por el que se aprobó definitivamente el proyecto citado, se anulan, por no ser ajustados a derecho, dichos acuerdos.

– En cedula de notificación expedida el 23 de octubre de 2014 por la secretaria del Ayuntamiento de Pinos Puente se comunica el acuerdo municipal adoptado en Junta de Gobierno local de 3 de julio de 2014 como consecuencia del acatamiento de dicha sentencia, solicitándose la cancelación de las inscripciones derivadas del citado proyecto de reparcelación.

2. Se trata de resolver en este expediente, si debe exigirse el consentimiento de los titulares de los derechos inscritos o anotados en el resto de las fincas afectadas, o en su defecto la oportuna resolución judicial o si por el contrario los efectos de la sentencia firme deben alcanzarles.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las sentencias relacionadas en vistos, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de

la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

3. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. De la documentación presentada a calificación, que da lugar al presente expediente, no resulta que los titulares registrales del dominio y de las cargas posteriores vigentes cuya cancelación se solicita hayan sido parte, emplazados o citados, no pudiéndose suplir este requisito por la afirmación que hace el recurrente en este sentido, ya que como se ha expuesto debe ser el órgano jurisdiccional quien resuelva sobre la intervención en el proceso de los interesados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 18 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Góme

***Resolución de 20 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 2, por la que se deniega la inscripción del pleno dominio de una finca adjudicada en virtud de una escritura de operaciones particionales de herencia.***

En el recurso interpuesto por don J. A. B. Y., abogado, en nombre y representación de «Fomento de Explotaciones Agropecuarias, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de A Coruña número 2, don Hermes Rego Valcarce, por la que se deniega la inscripción del pleno dominio de una finca adjudicada en virtud de una escritura de operaciones particionales de herencia.

## HECHOS

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de A Coruña, don Manuel Salgado García, el día 31 de diciembre de 1909 con el número 808 de protocolo, se otorgaron las operaciones particionales causadas por el óbito de don N. G. L. Entre otras fincas y bienes del inventario, existe una finca registral número 313, que en la escritura se adjudica en pleno dominio a la heredera doña T. I. G.

Don N. G. L. había fallecido en A Coruña el día 9 de abril de 1907 sin haber otorgado disposición testamentaria, sin más descendientes que sus nietos legítimos, doña T. y don N. I. G. En el cuerpo de la escritura figura que los nietos y viuda han sido declarados herederos abintestato del finado, don N. G. L., «por virtud de auto dictado en este Juzgado de primera instancia – refiriéndose al del lugar de otorgamiento de la escritura, esto es, A Coruña– por la Escribanía de D. J. O. C., con fecha veintiuno del actual –esto es, 21 de diciembre de 1909–».

En la citada escritura se refleja que «tiene de pensión anual este predio cuarenta y tres pesetas con setenta y cinco céntimos para cuenta de setenta pesetas que por otras parcelas en esta

situación y el monte de las Rañas se pagan en junto en la Coruña con las contribuciones que les corresponden a los herederos de don A. G. P.; de cuyo señor adquirió el causante N. G. el dominio útil de esta finca por escritura de que dio fe el Notario de la Coruña don Ruperto Suárez en catorce de Octubre de mil ochocientos sesenta y ocho, inscrita (...) finca número trescientos trece (...). En definitiva, un foro de Derecho Foral de Galicia que desdobló en aquella fecha de 14 de octubre de 1868 el dominio útil del dominio directo.

Posteriormente, en fecha 18 de abril de 1956, doña T. I. G. vendió la finca a «Recambios y Talleres Conde, S.R.C.». Dicha venta fue otorgada mediante escritura número 583 ante el notario de A Coruña, don Manuel Otero Peón.

En el Registro figura la finca inscrita de la siguiente forma: a nombre de don N. G. L. en cuanto al dominio útil de la finca y a nombre de don A. G. P. en cuanto al dominio directo. Hay también una nota marginal que aparece en el Registro, por la que la pensión foral a que estaba afecta la finca se cancela totalmente al haber quedado extinguido tal derecho por declaración de la Ley de 2 de diciembre de 1963 en base a la disposición transitoria segunda de la Compilación del Derecho Civil Especial de Galicia, conforme al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

## II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2 el día 22 de octubre de 2014, y fue objeto de calificación negativa de fecha 28 de noviembre de 2014, que fue notificada al presentante el día 10 de diciembre de 2014 y que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad n.º 2 de A Coruña El precedente documento, es una copia parcial del autorizado el día 31 de julio de 1909 por el Notario de La Coruña don Manuel Salgado García, número 808 de protocolo, y fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 22 de octubre del presente año, bajo el Asiento número 305 del Diario 67, habiendo sido devuelto para la nota de la Oficina Liquidadora; y reintegrado de nuevo este Registro de la Propiedad el día 7 de noviembre del presente año, ha sido calificado dentro del plazo legal, atendiendo a los siguientes: Hechos: A medio de la citada escritura se procede a la aprobación y protocolización de las operaciones particionales de los bienes quedados al fallecimiento de los cónyuges doña J. P. I. y don N. G. L., entre los que se encuentra la finca registral número 313, única de la que se solicita operación, que se describe con una cabida de 51.826 m2, y se adjudica en pleno dominio a la heredera doña T. I. G.—Examinado el Registro, resulta que el causante don N. G. L. únicamente tiene inscrito el dominio útil de dicha finca, por haberlo adquirido en estado de casado, de don A. G. P., que se la dio en foro, según escritura de venta otorgada en La Coruña el 14 de octubre de 1868 ante Notario don Ruperto Suárez, que motivó la inscripción 3.ª de la referida finca, de fecha 22 de octubre de 1868, en cuya escritura se pactó que en caso que el Sr. G. L. o sus herederos llegaran a enajenar el útil, de dicha finca, han de ponerlo previamente en conocimiento del Sr. G. y los suyos por si les conviniese adquirirlo por el tanto que otro diere y no queriéndole le concederán su permiso pagándole el dos por ciento por razón de laudemio. A su vez, el transmitente don A. G. P., había adquirido el pleno dominio de la finca por títulos de compraventa y cesión onerosa que motivaron las inscripciones 1.ª y 2.ª, ambas de fecha 26 de enero de 1865.—Por lo expuesto, don A. G. P. figura como titular del dominio directo de la finca y don N. G. L. del dominio útil de la misma.—También se observa en la escritura que nos ocupa, que el Sr. G. L. falleció abintestato, habiendo sido dictado Auto por el Juzgado de Primera Instancia por la Escribanía de don J. O. C., con fecha 21 de diciembre de 1909, cuyo testimonio no se acompaña, ni fue exhibido al

notario autorizante de la escritura. Según el Registro la finca de que se trata tiene una cabida inscrita de 49.855,20 m2 debido a que fueron segregadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura de que se trata cuatro porciones de las siguientes superficies: 639 m2, 1.140 m2, 333 m2 y 1.332 m2, respectivamente. Fundamentos de Derecho: 1. No es posible inscribir el pleno dominio de la finca a favor de la heredera del titular registral del dominio útil de la misma puesto que el dominio directo figura inscrito a nombre de tercera persona, y no se acredita su previa adquisición por el causante –artículo 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, principio de tracto sucesivo–. Según el Registro, el derecho del causante es un foro anterior al Código Civil, y según la Disposición Transitoria Primera de éste, los foros creados antes de la promulgación del Código Civil conservan su naturaleza y se registrarán por la legislación anterior; resultando, por tanto, que en su origen el foro no era redimible, y su terminación natural era la recuperación o la consolidación de los dos dominios en el dueño directo, razón por la que se exceptuaron de la redención de los censos. La Novísima Recopilación en el Libro X, Título XXV, Ley XXIV reconoce la existencia de foros en Galicia y Asturias, y los excluye del ámbito de aplicación del Nuevo Reglamento para la redención de censos y otras cargas enfiteúticas de 1804-1805. Asimismo, el Libro X, Título X, Ley III de la Novísima Recopilación exceptuona los foros del reino de Galicia del principio de libertad temporal contenido en la Real Cédula de 26 de mayo de 1770, sobre la libertad de los arrendamientos de tierras y posesiones de los particulares, por el tiempo que les acomode. Ahora bien, el carácter de no redimible de los foros, junto a la suspensión de la recuperación de las tierras aforadas por el dueño del dominio directo como medida interina y provisional por la Real Provisión de 11 de mayo de 1763, seguida de la Real Cédula de 28 de junio de 1768, consagró una situación de perpetuidad de los foros en Galicia, que no podían ser rescatados por los aforantes o foristas, ni redimidos por los foreros o foratarios.–Tal situación era la existente en la fecha de la escritura que se califica por lo que el causante no podía ser titular del pleno dominio sobre la finca, sino sólo del dominio útil. Defecto insubsanable.–2. Tienen que acompañar el testimonio del auto de declaración de herederos del causante N. G. L. –artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 77 a 80 del Reglamento Hipotecario–. Defecto subsanable.–3. Según el Registro la finca tiene menor cabida, por lo que en aras del Principio de Especialidad Registral deberá aclararse la discrepancia entre el título y el Registro –artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario–. Defecto subsanable.–El Registrador que suscribe, teniendo el primero de los defectos señalados el carácter de insubsanable, acuerda denegar la inscripción solicitada respecto de la finca de que se trata. El citado asiento queda prorrogado por un plazo de sesenta días a partir de la fecha de la recepción de la última notificación.–Contra la presente nota de calificación (...) A Coruña, 28 de noviembre de 2014. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

### III

El día 12 de enero de 2015, don J. A. B. Y., abogado, en nombre y representación de «Fomento de Explotaciones Agropecuarias, S.L.», interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «(...) Entiende esta parte que quien en origen fue titular del dominio útil, foratario o pagador del foro, en este caso, don N. G. L., es, en la actualidad, el único titular del pleno dominio de la finca objeto de solicitud de inscripción. Para llegar a tal afirmación debemos partir de la Compilación de Derecho Civil de Galicia de 1963. Respecto a la citada Compilación, en primer lugar, deberíamos tener presente la exposición de motivos de la misma, en la que nos encontramos con argumentos en relación a la redención y extinción de los foros (...) No podemos perder de vista la definición de foro prevista en el artículo 3 de la citada Compilación de Derecho Civil de Galicia. Dicho artículo afirma que: «El foro confiere al foratario o forero el dominio de determinados bienes inmueble fructíferos, con la obligación de conservarlos y mejorarlos y, además, la de pagar al aforante o forista cierta pensión anual y

otras prestaciones en reconocimiento del derecho real que éste se reserva en la transmisión realizada». El Profesor L. B. en su libro sobre «Derechos Reales» asevera que la Compilación de Derecho Civil de Galicia, en su artículo 3, se orienta por considerar el foro como un derecho real, a favor del aforante, forista o perceptor, que grava la propiedad del forero o foratario, tendiendo así a superar la idea tradicional de la división del dominio a favor de uno y otro. Es decir, el derecho real de foro consiste, por tanto, en el gravamen impuesto sobre la finca consistente en la obligación de pagar el canon. No obstante, lo que realmente nos importa es la regulación legal de la redención del foro prevista en la Compilación. Así, en los artículos 31 a 33 de la Compilación de Derecho Civil de Galicia de 1963 se reconoce la facultad de redimir a los pagadores del foro –don N. G. L. y herederos del mismo– durante 5 años, y al forista –don A. G. P. y herederos del mismo– de exigir la redención durante otros cinco años. Pero en el artículo 35 se establece que: «Si el forista no ejerciera el derecho de redención durante el plazo señalado se le tendrá por renunciante del foro o gravamen, sin percibo de indemnización de ninguna clase, quedando, además, prescritas todas las rentas forales». Según lo establecido en el citado artículo 35 de la Compilación de Derecho Civil de Galicia de 1963, si el forista no ejerce el derecho a redención durante el plazo señalado se le tiene por renunciado del foro y, en consecuencia, se consolida tanto el dominio directo como el útil en la figura del foratario –don N. G. L. y sus herederos–. En el presente supuesto, ni el Sr. G. P. ni los herederos del mismo ejercitaron el derecho a la redención del foro durante el plazo concedido motivo por el cual se les tiene por renunciados del foro y, en consecuencia, se consolidó tanto el dominio directo como el útil en la persona de don N. G. L. y sus legítimos herederos. Redención del foro que se llevaba a cabo bien a través del pago del resultado de la capitalización de la pensión foral, o siguiendo lo que en su caso se hubiera pactado al efecto. En este mismo sentido, se ha manifestado la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, que en su Sentencia núm. 40/2005, de 22 de noviembre de 2005 (La Ley 227999/2005) establece que: «Frente a tal redención de la mitad del foro, operada bajo la vigencia de Real Decreto-ley de 25/6/1926, no es del caso apelar a lo posteriormente previsto en la Compilación de Derecho Civil de Galicia, pues ya estaba extinguido el foro con anterioridad. Y tampoco su normativa puede tener otro efecto, respecto a la otra mitad del foro, que tener por renunciado al forista a tenor del artículo 35 al no haber ejercitado el derecho de redención en el plazo de cinco años previsto en el artículo 33, lo que determinaría la consiguiente consolidación del dominio a favor del foratario llevador de las fincas, cuestión también de hecho que no es del caso revisar en casación». En idéntico sentido, nos encontramos con el Auto núm. 120, de 4 junio de 1998, de la Audiencia Provincial de Asturias (AC 1998\6050): «Contra dicho auto se alzan los recurrentes interesando su revocación, centrando su oposición al mismo en los siguientes motivos». 1.º) Que no es cierto, como afirma la juzgadora 'a quo', que los actores traigan causa del anterior titular registral y que, por lo tanto, el tracto sucesivo nunca se habría interrumpido, toda vez que, con la Ley 2 diciembre 1963 sobre Compilación del Derecho Civil Especial de Galicia, que declaró extinguidos los foros a favor del dueño del dominio útil, el señor don J. R. habría adquirido la totalidad del dominio sobre la finca 'los Peñascos', sin que la inscripción del dominio directo a favor de doña V. G. obrante en el Registro de la Propiedad tuviera, por consiguiente, valor alguno a partir de entonces. 2.º) Que los actores y sus causahabientes vienen poseyendo a título de dueño la finca litigiosa desde 1944 y que, por lo tanto, han adquirido el dominio en virtud de prescripción adquisitiva que debe operar en su favor. Segundo.–Centrados así los términos del debate, comparte la Sala los argumentos aducidos por los recurrentes en relación con la primera de las cuestiones antes enunciadas pues, la Compilación del Derecho Civil Especial de Galicia aprobada por Ley 2 diciembre 1963, cuyos títulos I y II se aplicarán en las comarcas de la provincia limítrofe de Oviedo (hoy Asturias) cuando se acredite la existencia y uso de las instituciones a que los mismos se refieren (los foros y la compañía familiar gallega), concede a los foreros el derecho de redención de los foros pagando de una vez al forista la cantidad que las partes hubiesen estipulado al constituirlo o, en su caso, la que se obtenga de la capitalización de las pensiones, concediendo a los pagadores un plazo de 5 años desde la entrada en vigor de la Compilación para ejercitar

este derecho. Transcurridos esos 5 años y durante otros 5 el forista podría exigir del pagador la redención. En consonancia con esto, el art. 35 de la Compilación establece que si el forista no ejerciere el derecho de redención en el plazo señalado se le tendrá por renunciante al foro sin percibo de indemnización de ninguna clase, quedando, además prescritas todas las rentas adeudadas. Por lo tanto, en el caso de autos, al no haber ejercitado en plazo el derecho de redención el señor don J. R. ni habérselo exigido doña V. G. se entiende que la misma ha renunciado al foro el cual quedaría extinguido desde el año 1973 estando a partir de ese momento la inscripción del dominio directo obrante a su favor en el Registro de la Propiedad vacía de contenido» (...). Asimismo, también resulta de interés la Sentencia de 26 de julio de 2012 de la Audiencia Provincial de Zamora: «Los foros, cuyo concepto no ha sido unánime en la doctrina y cuya aplicación se ha extendido por Galicia, esencialmente, y zonas limítrofes, Asturias, León y Zamora, tiene una naturaleza análoga a la enfiteusis, como se desprende del propio Código civil a los que se refiere en la sección segunda del capítulo segundo del título VII del Código Civil ('de los foros y otros contratos análogos al de enfiteusis') de la doctrina y Jurisprudencia (SS. del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1893, 3 de febrero de 1896, 11 de junio de 1902, 5 de febrero de 1909 y 13 de noviembre de 1909, 25 de noviembre de 1911 y 22 de febrero de 1921), pudiendo definirse como situaciones de división de dominio en que el forero, foratario o llevador (que corresponde al dueño útil de la enfiteusis) posee y disfruta de la finca aforada, y el aforante o forista (dueño directo) percibe un canon, además de tener otros derechos, pese a que la compilación de Derecho Civil especial de Galicia (Ley de 2 de diciembre de 1963) lo define como si el aforante o forista no tuviera más que un derecho real sobre la finca, propiedad exclusiva del forero. Hasta la Compilación de Galicia, que lo regula a partir del artículo 3.º, con aplicación a comarcas limítrofes de Asturias, León y Zamora, la normativa que lo regulaba, eran el R. D. L. de 25 de junio de 1.926, el Reglamento de 23 de agosto de 1926 y el Decreto de 3 de noviembre de 1931, cuyas normas fueron derogadas expresamente en su disposición final 3.ª por la Compilación de Galicia. En cuanto a los foros constituidos antes del Código civil, como sería el caso de autos, pues los constituidos con posterioridad, si son temporales, será un contrato de arrendamiento, y si es por tiempo indefinido, será una enfiteusis, tras la entrada en vigor de la Compilación de Galicia, desde finales del año 1973 los foros deben quedar extinguidos, y los que antes eran foreros hoy son dueños exclusivos de la finca/artículo 35 en relación con la disposición transitoria 2.ª de la Compilación de Galicia. (...) Por todo ello, de la certificación registral en modo alguno se puede deducir, como pretende la parte demandante, la presunción 'iuris tantum' que el causante de los actores, don S., es dueño en pleno dominio de la (...), sino que en todo caso la presunción alcanzaría exclusivamente a la titularidad o pertenencia del dominio directo sobre la finca, adquirida en virtud de compraventa, quedando, por consiguiente, subsistente la existencia de un titular del dominio útil, en la persona del concejo y vecinos de Requejo, pues de la inscripción registral también se deduce la presunción de la existencia de un dominio útil del concejo y vecinos sobre la finca adquirido en virtud de la constitución de un foro por el dueño primitivo de la finca, cuya subsistencia queda reflejada en la inscripción registral. Todo ello, sin perjuicio de los avatares acontecidos desde la última inscripción, entre ellos la posible reunión en una sola persona los dos dominios útil y directo en el forero de conformidad con la Compilación de Galicia» (...). Las posibilidades de consolidación del foro sin redención e indemnización se estipulan en el artículo 40 de la citada Compilación. Dicho artículo dispone que: «Se realizará la consolidación siempre que se reúnan en el forista o en el foratario, o en cualquiera de ellos y de su cónyuge, los respectivos derechos, y especialmente: a) Por la renuncia del foratario a los bienes aforados en favor del forista, en cuyo caso queda exonerado del pago de 'decursas' y de todas las responsabilidades derivadas del foro. b) Por fallecimiento intestado del foratario o del forista sin dejar descendientes, ascendientes, cónyuge ni colaterales dentro del cuarto grado. c) Por no pago de la pensión durante treinta o más años, al cabo de los cuales se reputará libre el foral.» En consecuencia, podemos concluir que la Compilación de Derecho Civil de Galicia de 1963 se inclina por la consolidación de los dominios exclusivamente a favor del foratario, de no mediar renuncia expresa, ausencia de heredero

legal o impagos superiores a los treinta años. 1. Salvo los supuestos previstos en los apartados a) y b) del artículo 40 de la Compilación, es imposible que en la figura del aforante se consolide el pleno dominio de la finca por adquisición del dominio útil del mismo. Como ya hemos puesto de manifiesto en el presente escrito, la Compilación gallega de 2 de diciembre de 1963 atribuye «exclusivamente a los pagadores» el derecho de redención. Así pues, resulta meridiano que el aforante no puede adquirir el pleno dominio de la finca salvo que medie venta, donación, etc. por parte del foratario lo cual no ocurre en el presente supuesto. En nuestro caso, la finca (...) figura en el Registro de la Propiedad inscrita a nombre de A. G. P. (folio 13, libro 38, Secc. 2.ª La Coruña, finca 313). Las transmisiones que operaron sobre la citada finca son las siguientes: i. El 14 de octubre de 1868, don A. G. P. da en foro perpetuo la finca a don N. G. L. conforme la escritura n.º 530 otorgada ante el notario don Ruperto Suárez. ii. La finca es heredada por doña T. I. G. en virtud de escritura n.º 808 de partición de fecha 31 de diciembre de 1909 ante el notario don Manuel Salgado García. iii. En fecha 18 de abril de 1956, doña T. I. G. vende la finca a Recambios y Talleres Conde S.R.C. Dicha venta quedo protocolizada mediante escritura n.º 583 de compraventa otorgada ante el notario don Manuel Otero Peón. Aplicado lo anteriormente expuesto a nuestro caso nos encontramos con que, en virtud de lo establecido en el artículo 35 de la Compilación de Derecho Civil de Galicia de 1963, se ha extinguido el foro y, en consecuencia, consolidado el pleno dominio a favor del foratario o pagador del foro. Es decir, don N. G. L. y sus herederos ostentarían el pleno dominio sobre la finca (...) por lo que se podría reanudar el tracto sucesivo. Así pues, en consonancia con el artículo 82 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, la inscripción registral del derecho real de foro debe entenderse válidamente cancelada ope legis. Es más, la cancelación del derecho real de foro operada en virtud de la referida Compilación de Derecho Civil Gallego de 1963 figura en el propio Registro en el que expresamente consta una nota marginal cuyo tenor literal es el que sigue: «La pensión foral a que estaba afecta esta finca se cancela totalmente al haber quedado extinguido tal derecho por declaración de la Ley del 2 de diciembre de 1963 en base a la Disposición Transitoria 2.ª de la Compilación del Derecho Civil especial de Galicia, conforme al párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria». En esta situación, no es solo que la cancelación de derecho real de foro pueda tener acceso al registro por el mero mandato legal (el de la Compilación gallega de 1963), sino que, además, así ha ocurrido, según se desprende de la nota marginal transcrita. B. Del testimonio del auto de declaración de herederos ab intestato del causante N. G. L. (...) En primer lugar, debemos poner de relieve que si el Sr. Notario don Manuel Salgado García autorizó la escritura el día 31 de diciembre de 1909 en la que se procede a la aprobación y protocolización de las operaciones particionales de los bienes del Sr. G. L. tomando como legítimos herederos los que figuraban en el Auto de declaración de herederos ab intestato es por cuanto tenía plena seguridad y convencimiento de que la declaración de herederos ab intestato del Sr. G. L. era tal y como se establecía en el expositivo Segundo de la escritura por tener a la vista el Auto a pesar de que en la redacción de la escritura no se haga tal mención expresa. Llegados a este punto, no podemos perder de vista que nos encontramos ante un Auto de declaración de herederos ab intestato de finales del año 1909. Auto del que no existe constancia que fuera objeto de ningún tipo de recurso, litigio o reclamación posterior. En segundo lugar, esta parte ha intentado obtener testimonio del Auto de fecha 21 de diciembre de 1909 pero todas nuestras gestiones, lamentablemente, han resultado infructuosas. Así, también se ha solicitado testimonio del Auto ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia. En este sentido se aporta (...) certificado emitido por la Secretaria de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en la que se pone de manifiesto que los asuntos que existen en los archivos del Tribunal Superior de Justicia son asuntos que pertenecen al período comprendido entre el año 1985 y la actualidad. Asimismo, se solicitó ante el Archivo Histórico del Reino de Galicia testimonio del mismo con idéntico resultado. En este sentido, se acompaña (...) copia del documento remitido por el encargado de la búsqueda don G. Q. B. en el que se pone de relieve la inexistencia en sus archivos del mencionado Auto. Tercera.—Conclusión. Como hemos expuesto, la Compilación de Derecho Civil de Galicia ha consolidado en el foratario el dominio pleno sobre la finca puesto que al



dominio útil que ya ostentaba se le ha sumado el dominio directo. Asimismo, como ya hemos puesto de manifiesto en el presente escrito, partiendo de que el derecho real que grava la finca consiste en la pensión foral que el dueño útil tiene que pagar al dueño directo, su inscripción registral debe entenderse válidamente cancelada en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 82, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria puesto que el derecho real inscrito –percepción pensión foral– se ha extinguido por ministerio de la Ley, extinción que consta en el Registro mediante nota marginal de cancelación tal y como ya ha sido expuesto».

#### IV

Mediante escrito, de fecha de 23 de enero de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1611 y 1655 del Código Civil; 1, 14, 20, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; 77 a 80 del Reglamento Hipotecario; la Exposición de Motivos, los artículos 25 y siguientes y las disposiciones transitorias primera y segunda de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre, sobre Compilación del Derecho Civil Especial de Galicia, y el artículo 209 del Reglamento Notarial.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de operaciones particionales por las que se adjudica el pleno dominio de una finca, en la que concurren las circunstancias siguientes: existe un foro constituido en el año 1868 en virtud de escritura de cesión onerosa con reserva del dominio directo por parte del cedente a cambio de una pensión anual.

El registrador señala como defectos –además de otro relativo a la cabida, que no es objeto de recurso– que no es posible inscribir el pleno dominio de la finca a favor de la heredera del titular registral del dominio útil de la misma puesto que el dominio directo figura inscrito a nombre de tercera persona, y no se acredita su previa adquisición por el causante faltándose al principio de tracto sucesivo; falta la aportación del auto de declaración de herederos abintestato del causante cuya partición hereditaria se presenta.

El recurrente alega que el foro está extinguido conforme las normas de la Compilación de Derecho Civil Foral gallego de 1963, lo que se acredita además con una nota marginal que aparece en el Registro por la que la pensión foral a que estaba afecta la finca se cancela totalmente al haber quedado extinguido tal derecho por declaración de la Ley de 2 de diciembre de 1963 en base a la disposición transitoria segunda de la Compilación del Derecho Civil especial de Galicia, conforme al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Que respecto al segundo de los defectos, se trata de un auto de declaración de herederos abintestato del año 1909, por lo que solicitado de los archivos de los juzgados, se ha contestado por la secretaria de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en la que se pone de manifiesto que los asuntos que existen en los archivos del Tribunal Superior de Justicia, pertenecen al período comprendido entre el año 1985 y la actualidad, por lo que no es posible

facilitar esa documentación. Asimismo, se solicitó ante el Archivo Histórico del Reino de Galicia testimonio del mismo con idéntico resultado.

Son dos las cuestiones que se debaten: en primer lugar, si ha quedado extinguido el derecho de foro con la correspondiente consolidación del dominio útil y directo en una misma persona; si cabe la inscripción de una escritura de herencia del año 1909 a la que no acompaña el auto de declaración de herederos porque, habida cuenta la antigüedad del mismo –año 1909– no se ha localizado tras solicitarlo en los archivos históricos oportunos.

Como cuestión previa, al versar este recurso sobre materia de derecho civil foral o especial (en concreto el de Galicia), es necesario analizar la competencia de este Centro Directivo para la resolución del mismo, a la vista de lo que disponen los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria y el vigente Estatuto de Autonomía de Galicia.

En efecto, del examen de los dos citados artículos resulta que para que esta Dirección General deba remitir un expediente a la Comunidad Autónoma de que se trate (en este caso la de Galicia) por incompetencia de aquélla, ha de tratarse una materia de derecho civil propio de la Comunidad Autónoma que se hubiera reservado en su Estatuto de Autonomía, expresamente, competencia sobre recursos contra la calificación de registradores de la Propiedad, siendo además necesario que la Comunidad Autónoma en cuestión haya desarrollado esa competencia, pues en otro caso habrá de aplicarse la legislación hipotecaria.

El artículo 22.1.e) del Estatuto de Autonomía de Galicia, aprobado por Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, dispone que la competencia de los órganos jurisdiccionales en Galicia se extiende a los recursos sobre calificación de documentos referentes al derecho privativo gallego que deban tener acceso a los registros de la Propiedad, si bien dicha comunidad no ha regulado una instancia propia en fase de interposición, por lo que es de aplicación, hasta entonces, la regulación estatal contenida en la Ley Hipotecaria, y consiguientemente la primera instancia ante este Centro Directivo. De ahí que el interesado, en casos como el presente, podría optar entre interponer el recurso ante el órgano jurisdiccional civil o ante este Centro Directivo, de modo que de optarse por la primera vía sería el juez decano el que lo asignaría conforme a las reglas que procedan; pero si se interpone ante esta Dirección General, ésta tendrá que resolverlo sin remitirlo a órgano jurisdiccional alguno de la Comunidad Autónoma, por no existir previsión legal sobre ello.

2. El foro es una especie de enfiteusis regulada hasta hace unos años por uno de los Derechos Forales –Galicia– y por legislación especial. Los foros estaban extendidos por Galicia y zonas limítrofes de Oviedo, León y Zamora.

Ciertamente, como relata la nota de calificación, en su origen el foro no era redimible, y su terminación natural era la recuperación o la consolidación de los dos dominios en el dueño directo, razón por la que se exceptuaron de la redención de los censos. La Novísima Recopilación en el Libro X, Título XXV, Ley XXIV reconoce la existencia de foros en Galicia y Asturias, y los excluye del ámbito de aplicación del Nuevo Reglamento para la redención de censos y otras cargas enfiteúticas de 1804-1805. Asimismo, el Libro X, Título X, Ley III de la Novísima Recopilación exceptuona los foros del reino de Galicia del principio de libertad temporal contenido en la Real Cédula de 26 de mayo de 1770, sobre la libertad de los

arrendamientos de tierras y posesiones de los particulares, por el tiempo que les acomode. Ahora bien, el carácter de no redimible de los foros, junto a la suspensión de la recuperación de las tierras aforadas por el dueño del dominio directo como medida interina y provisional por la Real Provisión de 11 de mayo de 1763, seguida de la Real Cédula de 28 de junio de 1768, consagró una situación de perpetuidad de los foros en Galicia, que no podían ser rescatados por los aforantes o foristas, ni redimidos por los foreros o foratarios.

Pero la Compilación Gallega de 1963, ya derogada, ideó un sistema para liquidar, en los diez años siguientes a su entrada en vigor, los foros en todos estos territorios. Previamente, el artículo 1611 del Código Civil desde su redacción de 1889, preveía un principio de redención en relación con estos gravámenes, que sería regulado por una ley especial, y en efecto, se dieron disposiciones especiales (Real Decreto-ley de 25 de junio de 1926 y Reglamento de 23 de agosto de 1926, Decreto de 3 de noviembre de 1931 y otras, todas derogadas por la disposición final tercera de la Compilación) para la redención de foros y gravámenes semejantes. La Compilación Gallega derogó esta legislación, que quedó sustituida por un sistema de redención en diez años que la Compilación estableció, y aplicable a foros, subforos, cédulas de plantaduría, etc.: en los cinco primeros años a voluntad del foratario o forero; en los cinco siguientes a voluntad del forista o aforante. Pasados esos diez años desde la entrada en vigor de la Compilación, los foros habían de quedar extinguidos (artículos 31, 33, 34 y 35 y disposición transitoria segunda de la Compilación, hoy ya todos derogados).

La Compilación gallega, ya en su Exposición de Motivos, estimaba que la alta función que en otros tiempos había servido el foro, «ha sido ya cumplida», de manera que ahora sólo contribuía a agravar el problema del minifundio e impedía el progreso de la agricultura. Por eso, en el artículo 1655 del Código Civil se disponía que los foros que se constituyesen a partir de su vigencia, se habrían de regir por las normas del censo enfiteúutico si eran por tiempo indefinido, y por las del arrendamiento, si lo eran por tiempo limitado. De esta manera se indicaba en la Exposición de Motivos la intención clara del Legislador: «Ha llegado, por tanto, el momento de facilitar la extinción de los subsistentes —en referencia a los foros—, buscando una fórmula que, sin detrimento de los derechos de los perceptores, permita a los pagadores liberarse de la carga que el pago del canon implica, sin hacerle, empero, demasiado gravosa esa liberación... Parece suficiente establecer un primer plazo de cinco años para que los pagadores puedan instar la redención, y un segundo plazo, también de cinco años, para que los perceptores consigan forzosamente en aquéllos. Y se entenderá que el perceptor que deja pasar ese segundo plazo, sin intentar la forzosa redención, renuncia al foro y quedará éste extinguido». Continúa la Exposición de Motivos que «parece suficiente establecer un primer plazo de cinco años para que los pagadores puedan instar la redención, y un segundo plazo, también de cinco años, para que los perceptores la consigan forzosamente de aquellos. Y se entenderá que el perceptor que deja pasar ese segundo plazo sin intentar la forzosa redención renuncia al foro y quedará este extinguido... Con el fin de que no resulte demasiado gravosa la redención a los pagadores, se prescinde de exigírseles la demostración de que están al corriente de pago...».

3. Es cierto que tratándose de una institución que conforme la Compilación había de declararse extinguida, se le dedica en el articulado una prolija regulación, lo que justifica el Preámbulo diciendo que «el reconocer que los foros y demás gravámenes de análoga naturaleza están llamados a desaparecer, no aconseja, sin embargo, que se prescinda de reglamentarlos en la Compilación». De acuerdo con esto, la Compilación de Derecho civil gallego o del Derecho civil especial de Galicia, de 2 de diciembre de 1963 (hoy derogada), dedicó su Título I (artículos 3 a 46) a los «foros, subforos y otros gravámenes análogos», con una finalidad, más que

conservadora, liquidadora de estas antiguas instituciones. Así se establece en estos artículos una extinción definitiva de estas cargas forales dentro de un plazo de diez años, por aplicación del artículo 35 y la disposición transitoria segunda.

Así pues, en el artículo 35 se establece respecto a extinción de los foros: «Si en forista no ejerciera el derecho de redención durante el plazo señalado, se le tendrá por renunciante del foro o gravamen, sin percibo de indemnización de ninguna clase, quedando además prescritas todas las rentas adeudadas». Y en el artículo 40, letra c, establece la consolidación por prescripción «por no pago de la pensión durante treinta o más años, al cabo de los cuales se reputará libre el foral».

La disposición transitoria segunda puntualiza que «transcurridos diez años desde la entrada en vigor de esta Compilación, no se admitirán por los Juzgados y Tribunales demandas en que se ejerciten acciones directa o indirectamente encaminadas al reconocimiento, redención, apeo y prorrateo de foros, su prescripción, consolidación de dominios o pago o reducción de pensiones forales de cualquier especie».

No se excluyó en la Compilación que en adelante, fuera posible en la misma Galicia, la constitución de foros. Pero respecto de estos se debería estar, entonces, a lo dispuesto en el artículo 1655 del Código Civil (disposición final segunda de la Compilación). Actualmente no hay normas legales específicas sobre foros en el derecho Civil de Galicia, de manera que en la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, y en la Ley 3/1993, de 16 de abril, de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia, no se recoge nada sobre los mismos ni siquiera se los menciona.

En consecuencia, está clara la postura de los diferentes legisladores sobre esta materia, que la figura de los foros está extinguida y se ha consolidado el dominio directo en el útil del foratario o forero.

4. Respecto a la falta de aportación del auto de declaración de herederos abintestato, hay que tener en cuenta en este expediente las siguientes circunstancias: que se trata de un documento del año 1909, que aun cuando está perfectamente identificado por su fecha y autoría en la escritura de herencia –dice «Escribanía de D. J. O. C., con fecha veintiuno del actual –esto es, 21 de diciembre de 1909–», no ha sido localizado el documento en los diferentes archivos históricos investigados, esto es el Archivo del Tribunal Superior de Galicia y el Archivo Histórico del Reino de Galicia. Debe tenerse en cuenta que de conformidad con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para estos supuestos, en los que no es posible aportar el título de la sucesión, puede acudir a la reanudación del tracto sucesivo que se regula en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria y siguientes, mediante acta de notoriedad o expediente de dominio.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primero de los defectos señalados y confirmar la calificación en cuanto al segundo.

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

***Resolución de 20 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alcoy, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de régimen de propiedad horizontal.***

En el recurso interpuesto por doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, Notaria de Cocentaina, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alcoy, don Luis Fernando Pellón González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de régimen de propiedad horizontal.

## HECHOS

### I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Cocentaina doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, se otorgó por don M. A. M. M. como propietario de un local en planta baja en un edificio en Alcoy, calle (...) números... y..., complemento de la división en régimen de propiedad horizontal sobre el local de que es propietario. En la escritura se divide horizontalmente el local en doce plazas de garaje a las que se da un reglamento de régimen interior para las mismas. Se detalla en la escritura que la configuración del local permite su uso para garaje, para lo que se solicitó y obtuvo del Ayuntamiento de Alcoy la oportuna licencia para la actividad de aparcamiento privado. En la escritura se justifican e incorporan los documentos acreditativos de la autorización administrativa en tal sentido. No hay norma especial en los estatutos que prohíba el destino de garaje ni el cambio de vivienda a local o viceversa.

Se justifica el complemento de división horizontal en virtud del artículo 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Alcoy el día 16 de octubre de 2014, y fue objeto de calificación negativa de 2 de diciembre que fue notificada el 10 de diciembre y que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Don M. A. M. M. titular

del pleno dominio y con carácter privativo de la finca registral 35.064 de Alcoy, local comercial en planta baja debajo de los cuerpos de obra anterior y posterior izquierdo, integrante del edificio sito en Alcoy, calle (...), hoy números... y..., respectivamente, manifiesta que dado que la configuración de dicho local permite su uso como garaje, con las debidas licencias municipales para la actividad de aparcamiento privado, licencia de apertura de dicha actividad y aforo máximo, cambia el uso del local comercial para utilización como garaje de vehículos, para lo cual describe de manera pormenorizada el local en plazas de garaje con su superficie y cuota correspondiente, zona común para acceso y maniobra, así como el establecimiento de normas de régimen interior, observándose que no se establece dicho destino de garaje del mencionado local en las normas estatutarias especiales establecidas para el edificio de que forma parte, ni se aporta acuerdo alguno de la comunidad de propietarios para una clara y concreta autorización para dicho cambio. Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de junio de 2010 y 21 de octubre de 2014 y Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de octubre de 2011. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1º, de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación... (Oferta de recursos)».

### III

El día 8 de enero de 2015, doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, Notaria de Cocentaina, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1.–Que interesa destacar que en los estatutos de la propiedad horizontal de la finca de referencia, se permite expresamente en el artículo 3º, que «los propietarios de los locales comerciales... podrán por sí solos... realizar operaciones de... división y subdivisión horizontal y vertical... Y también, sin limitación alguna, obras o modificaciones»; 2.–En cuanto al defecto de que «no se establece dicho destino a garaje del mencionado local en las normas estatutarias». Ese destino es posible como ha reconocido el Tribunal Supremo en Sentencia de 18 de diciembre de 1995 y las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 20 de febrero de 1989, pues no constituye elemento común y la amplitud del goce de los departamentos independientes puede ser restringida por el título constitutivo, pero los límites que se impongan lo han de ser con claridad y deben ser objeto de interpretación estricta sin que puedan deducirse de un simple término descriptivo como es la expresión local comercial. Además esa expresión de local se contrapone a todo lo que no es vivienda, según Resolución de 26 de enero de 2002, es decir, comprende también los garajes; 3.–En cuanto a «si es posible destinar a garaje un local comercial, e inscribirlo sin haber obtenido la clara y concreta autorización de la junta o precisa de esta autorización para su inscripción»: en los estatutos del edificio se permite al propietario del local, de forma amplia, la realización de operaciones materiales y además, no se prohíbe de forma expresa el destino de garaje; 4.–Que aun cuando el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal exige autorización de la junta para divisiones de locales, son numerosas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la permiten sin esa autorización cuando tal facultad consta en los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad. Que independientemente de ello, no se está dividiendo el local, sino realizando atribuciones concretas de uso a determinadas porciones del mismo. Que el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal no hace más que regular las mayorías necesarias para los diferentes casos de acuerdos, que la precisan. Que la Sentencia de 24 de octubre de 2011, se refiere a un supuesto en el que la transformación del local en vivienda estaba expresamente prohibida por los Estatutos de la comunidad. Por el contrario, da a entender que en el caso de no estarlo, sería lícita e inscribible sin necesidad de la autorización de la

junta en el caso de que los estatutos no dijeran nada y aún menos si estuviese expresamente permitida. Que de la misma forma ocurre con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014, que se refiere a una transformación de local y vivienda, estando tal transformación expresamente prohibida en los estatutos. Por lo tanto, da a entender a sensu contrario, que sería lícita e inscribible si nada dijeran sobre esta materia los estatutos, y mucho menos, si estuviera en ellos expresamente permitida. Y que la Resolución de 18 de junio de 2010, también se refiere a un cambio de destino estando expresamente prohibido por los estatutos; 5.–En consecuencia, todos los argumentos de Derecho alegados por el registrador se refieren a un supuesto distinto del presente. Está suponiendo que en los estatutos se prohíbe el cambio de uso, pero no es así. En el caso concreto se permiten ampliamente las operaciones materiales y no se prohíbe ni expresa ni tácitamente el cambio de uso, y 6.–Que en apoyo de lo que se solicita y del recurso resultan los fundamentos siguientes: La Resolución de 21 de octubre de 2014, que afirma que no hay inconveniente en que en los estatutos de la comunidad puedan establecerse restricciones a los posibles usos, pero afirma que para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles, es preciso que por un lado estén recogidas en los estatutos y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión. En el presente caso no hay limitación al uso de los locales comerciales. La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de septiembre de 2013, que afirma que «los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de la propiedad horizontal, su título constitutivo y su regulación estatutaria». La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 2013 que afirma que la mención del destino de la finca en la división horizontal es meramente descriptiva, y que el propietario puede cambiar el uso sin necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios a menos que una disposición en los estatutos establezca alguna limitación en ese cambio de uso, en cuyo caso sí sería necesario el acuerdo de la comunidad de propietarios.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 19 de enero, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 26 del mismo mes).

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 10, 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995, 24 de octubre de 2011 y 12 de septiembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 18 de junio de 2010, 15 de julio y 13 de noviembre de 2013 y 21 de octubre de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de complemento de propiedad horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes: se modifica el uso del local destinándolo a garajes; se complementa la división horizontal en virtud del artículo 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997; se establece un régimen interior de la misma.

El registrador señala como defecto, que no se establece el destino de garaje para el mencionado local, en las normas estatutarias especiales establecidas para el edificio de que forma parte, ni se aporta acuerdo alguno de la comunidad de propietarios para una clara y concreta autorización de dicho cambio.

La Notaria recurrente alega respecto al primer defecto –no se establece dicho destino a garaje del mencionado local en las normas estatutarias– que ese destino es posible pues no constituye elemento común y la amplitud del goce de los departamentos independientes puede ser restringida por el título constitutivo, pero los límites que se impongan lo han de ser con claridad y deben ser objeto de interpretación estricta sin que puedan deducirse de un simple término descriptivo como es la expresión local comercial. Respecto del segundo –si es posible destinar a garaje un local comercial sin haber obtenido autorización de la junta– alega que en los estatutos del edificio se permite al propietario del local, de forma amplia, la realización de operaciones materiales y además, no se prohíbe de forma expresa el destino de garaje.

Por lo tanto, las cuestiones que se debaten son dos: la primera, si cabe alterar el destino de un local sin que se autorice en los estatutos de la división horizontal, y la segunda, si aceptando que lo fuera sin que figurase la autorización en los estatutos de la comunidad, entonces sería precisa la autorización de la junta.

2. Respecto a la primera cuestión, esto es, si debe figurar la autorización en los estatutos de la comunidad de propietarios para el cambio de uso o destino de un local. Este Centro Directivo ha dicho en reiteradas ocasiones (Resoluciones en «Vistos») desde la Resolución de 18 de junio de 2010: «2. Se han definido los estatutos de la Propiedad Horizontal, siguiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, como las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Consiguientemente, los estatutos delimitan el contenido del derecho constituido por la propiedad horizontal y la autonomía de cada uno de los propietarios de elementos privativos, de manera que, si pudieran no aplicarse por voluntad unilateral de un propietario, podría producirse un perjuicio a los derechos de los demás, que han adquirido su piso o local en el entendimiento de la aplicación de los mismos. Como consecuencia de todo ello, constando en los estatutos que las viviendas y locales tendrán únicamente tal destino y que las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, debe mantenerse la nota de calificación que no inscribe tales alteraciones cuando a las mismas sólo ha concurrido la voluntad del propietario». En consecuencia, si en los estatutos no consta nada relativo al destino del local, ni limitación respecto a la modificación del citado destino, pueden hacerse las modificaciones y cambios y por lo tanto no se puede sostener tal defecto en la calificación.

3. Respecto a la plasmación y expresión de esas limitaciones en los estatutos, para ser tenidas en cuenta. También en ese sentido, la jurisprudencia que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 12 de septiembre de 2013, que reproduce el contenido de la anterior de 24 de octubre de 2011. Dice así la citada Sentencia: «La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 30 de diciembre de 2010, 23 de febrero de 2006, 20 de octubre de 2008) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden



verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (STS, Civil, del 24 de octubre de 2011; RJ 2012, 431)». Pero esta doctrina jurisprudencial ni es nueva (obsérvese que los primeros antecedentes que cita se remontan a 2006, fecha anterior a la Resolución de este Centro Directivo de 18 de junio de 2010 que resolvió la misma cuestión), ni es contradictoria con la doctrina de este Centro Directivo en que se basó la citada Resolución, y que ha seguido manteniendo en sus pronunciamientos de 15 de julio y 13 de noviembre de 2013. Antes al contrario.

En efecto, si bien es doctrina asentada de este Centro Directivo que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal, sin embargo lo anterior, es igualmente doctrina de este Centro Directivo que nada obsta a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico a aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso, por un lado, que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y, por otro, que lo sean con la debida claridad y precisión (Resoluciones de 20 de febrero de 1989 y 15 de julio de 2013). Así pues, no estando recogidas las limitaciones en los estatutos con la debida claridad y precisión, no procede sostener la calificación en este punto.

Y esta doctrina, aplicada en el caso de la Resolución de 18 de junio de 2010, se acomoda perfectamente a la jurisprudencia del Tribunal Supremo que tiene declarado (vid. Sentencias en los «Vistos» entre muchas otras) tanto el principio de libertad de uso de los elementos privativos como su restricción en aquellos supuestos en que así resulte de una norma estatutaria precisa y clara. De forma que si bien en este ámbito de la propiedad horizontal la mera descripción del uso atribuido a un elemento privativo no constituye por sí restricción de uso alguna, dicha restricción existirá en caso de que tal limitación se haya hecho constar de modo expreso y preciso en los estatutos y haya quedado reflejada en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad con el fin de ser eficaz frente a terceros. Y esto no sucede en el presente caso en que, no hay limitaciones de uso ni de modificación de uso en los estatutos de la comunidad que rige la propiedad horizontal.

4. Respecto a si es precisa la autorización de la junta de propietarios. También este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar la doctrina de que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación (vid. Resolución de 15 de julio de 2013). Como consecuencia, la Dirección General ha afirmado reiteradamente que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal.

Así pues, no es posible afirmar que la inscripción del cambio de uso sólo es posible si los estatutos del régimen expresamente lo autorizan porque la previsión legal es la contraria como ha quedado debidamente expuesto o en su caso si lo autoriza la comunidad de propietarios: sólo si los estatutos prevén una limitación en los usos permitidos y dicha limitación, debidamente expresada, consta inscrita en el régimen de propiedad horizontal, es posible rechazar la inscripción de un cambio de uso que sea incompatible con su contenido y sin la oportuna modificación llevada a cabo por la junta de propietarios (artículo 14.d de la Ley de propiedad horizontal). De otra forma, el cambio de uso de un elemento privativo es factible sin necesidad de autorización en los estatutos ni de la Junta de copropietarios.

5. En consecuencia, no resultando de los estatutos de la propiedad horizontal ninguna limitación ni prohibición respecto del uso de destino del local ni del cambio de uso del mismo, es posible el complemento de división horizontal que se ha realizado sin necesidad de autorización de la junta de propietarios, pero esto sin perjuicio de los derechos de cada uno de los comuneros a su reclamación ante los tribunales de Justicia para el caso del perjuicio que pudiera ocasionar la alteración en su caso, de la utilización de alguno de los elementos comunes, tales como las entradas al local que por naturaleza del nuevo uso –vado de entrada y salida de vehículos– puedan dar lugar las nuevas necesidades del uso que ahora se adopta en el local del edificio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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

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

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

En el recurso interpuesto por don C. M. T., como Administrador único de la sociedad «Hijos de José Muñoz Redondo, S. L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Jaén, doña María Belén López Espada, por la que se rechaza el depósito de cuentas de la sociedad correspondiente al ejercicio 2013.

## HECHOS

### I

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

### II

La referida documentación fue objeto de una primera nota de calificación, que es la siguiente: «El registrador Mercantil que suscribe, 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 47/2414 F. Presentación: 24/07/2014 Entrada: 2/2014/72920,0 Sociedad: Hijos de José Muñoz Redondo SL Ejercicio depósito: 2013 Fundamentos de Derecho (defectos) 1. Al no estar presente todo el capital social, es preciso acreditar la convocatoria de la Junta en la forma legal o estatutariamente establecida. Artículo 173 TRLSC y RDGRN de 16-2-2013. Falta el previo depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2012 RDGRN de 18-2-2004, 26-5-2009, 8-2-2010 y Resolución de 19 de noviembre de 2013. En relación con la presente calificación... Jaén, a 28 de julio de 2014».

Nuevamente presentada la documentación fue objeto de una segunda calificación: «El registrador Mercantil que suscribe, 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 47/2414 F. Presentación: 24/07/2014 Entrada: 2/2014/11556,0 Sociedad: Hijos de José Muñoz Redondo SL Ejercicio depósito: 2013 Fundamentos de Derecho (defectos) 1.–Reportado el documento el siete de los corrientes, se reiteran los defectos expresados en el acuerdo de calificación de 28 de julio de 2014, al no haber sido subsanados: A) Al no estar presente todo el capital social, es preciso acreditar la convocatoria de la Junta en la forma legal o estatutariamente establecida. Artículo 173 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2013. B) Falta el previo depósito de las cuentas anuales de ejercicio 2012, que han sido presentadas y calificadas con defectos. Artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil y Resoluciones de la cita Dirección General de 18 de febrero de 2004, 26 de mayo de 2009, 8 de febrero de 2010 y 19 de noviembre de

2013. Los defectos, en principio, se califican como subsanables. En relación con la presente calificación... Jaén, a 28 de noviembre de 2014».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. M. T., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 15 de diciembre de 2014, en el que alega lo siguiente: Que se aporta documentación acreditativa de la convocatoria de la junta. (Constan aportadas fotocopias de un anuncio de convocatoria y de diversos justificantes de Correos.) Que se comunica que adicionalmente a este comunicado o escrito se ha presentado otro con el fin de subsanar las deficiencias detectadas en el registro de las cuentas anuales de 2012, lo que se informa para que se desbloquee este apartado en los defectos mencionados del depósito correspondiente al año 2013.

### IV

La registradora emitió informe el día 26 de diciembre de 2014, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Señala la registradora en el informe que las cuentas anuales de la sociedad, correspondientes al ejercicio 2012 constan presentadas y, calificadas con defectos, consta haberse interpuesto recurso frente a la nota de calificación, mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2014.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 173, 174, 279, 280 y 282 de la Ley de Sociedades de Capital, 18 del Código de Comercio; la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6, 10, 11, 97, 112, 365, 366, 367, 368 y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1999, 22 de abril de 2000, 16 de septiembre de 2002, 8 de abril y 2 de junio de 2003, 18 de febrero y 13 de abril de 2004, 5 de octubre de 2005, 12 de julio de 2007, 21 de noviembre de 2011, 17 de enero de 2012, 28 de agosto de 2013 y 4 de noviembre de 2014.

1. Dos son las cuestiones que se plantean en el presente recurso. La primera versa sobre la necesidad de acreditar la convocatoria de la junta general que haya de aprobar las cuentas anuales, siendo que la certificación de los acuerdos de la misma es uno de los documentos a depositar (artículo 366.2.º del Reglamento del Registro Mercantil), previa calificación de su contenido (artículo 368 del Reglamento del Registro Mercantil y 280 de la Ley de Sociedades de Capital). La segunda, si cabe la constitución del depósito de unas cuentas anuales cuando las relativas al ejercicio precedente no se hallan depositadas por haber sido calificadas con defectos y, habiendo sido recurrida la nota de calificación, el recurso aún se halla pendiente de resolución.

2. En relación a la acreditación de la convocatoria de la junta que haya de aprobar las cuentas anuales, la calificación de si los documentos a depositar «están debidamente aprobados»,

exige examinar todas las circunstancias referentes a la validez y regularidad de la junta que los aprueba, comenzando por si estuvo o no debidamente convocada –requisito previo a su válida constitución–, en la forma y plazo legales o estatutarios. Y mal podría examinarse si no resultan aportados los anuncios o comunicaciones o justificación de inserción de anuncios en la página web de la sociedad –según sea el medio establecido en los estatutos o el legalmente determinado en ausencia de regulación estatutaria–, en que la convocatoria se haya, materialmente, efectuado. O, tratándose de medios privados de convocatoria, si la certificación no recoge –tal y como disponen los artículos 97 y 112 del Reglamento del Registro Mercantil– «todas las circunstancias del acta que sean necesarias para calificar la validez de los acuerdos adoptados», una de las cuales es el «texto íntegro de la convocatoria», así como el «modo y fecha en que se hubiere efectuado», cuando no se trate de junta universal.

Lo cierto es que este extremo no ha sido discutido por el recurrente, sino que acompaña al escrito de interposición del recurso «documentación acreditativa de la convocatoria de la junta», mediante una serie de fotocopias. Tal subsanación no puede admitirse. El recurso contra la calificación del registrador no es el cauce procedente para la subsanación de los defectos señalados en la nota, ni puede decidirse en él sobre si tales documentos remueven o no los obstáculos señalados por el registrador. De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el objeto de recurso está basado exclusivamente en la calificación del registrador, por lo que debe rechazarse «cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». De acuerdo con ello no pueden ser tenidos en cuenta en este expediente los documentos que se aportaron junto al escrito de recurso y que no fueron puestos a disposición del registrador en el momento de la calificación. No obstante, se advierte que las simples fotocopias de los documentos tampoco habrían podido ser tenidas en cuenta en la calificación –incluso habiéndose aportado en tiempo oportuno–, carentes como son de fehcencia o garantía alguna respecto de su contenido. Como también se advierte que, tratándose de medios privados de convocatoria, la sola presentación del anuncio de la misma no acredita, ni justifica, por sí sola, que el anuncio haya sido remitido a todos los socios con la antelación debida y que dicha remisión ha sido efectuada efectivamente a todos los partícipes de la sociedad.

De conformidad con lo expuesto, procede la confirmación del defecto señalado por la registradora, defecto A) de su nota de calificación de fecha 28 de noviembre de 2014.

3. Según doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones citadas en los «Vistos») no puede efectuarse el depósito de las cuentas anuales de una sociedad, cuando aún no conste efectuado el depósito del ejercicio precedente.

Señala la Ley de Sociedades de Capital (artículo 282) que «el incumplimiento 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». Por su parte el Reglamento del Registro Mercantil (artículo 378.1) establece que «transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el Registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas, el registrador Mercantil no inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que, con carácter previo, se practique el depósito.» Así, la Resolución de 3 de octubre de 2005 ya señaló que el cierre registral es consecuencia de un incumplimiento y subsiste, por disposición legal, mientras el incumplimiento persista, tal y como establece el artículo 378.7 del Reglamento.

Si un depósito resulta calificado con defectos y tales defectos no resultan subsanados, no podrá accederse al depósito de un posterior ejercicio, en los términos del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil (Resolución de 21 de noviembre de 2011).

En el presente expediente esta era la situación en el momento de extensión de la nota recurrida: las cuentas anuales de la sociedad «Hijos de José Muñoz Redondo, S.L.» correspondientes al ejercicio 2012 habían sido calificadas negativamente, lo que constituye obstáculo para el depósito de las correspondientes al ejercicio 2013.

En base a todo lo expuesto procede confirmar la calificación de la registradora señalada como defecto B) en su nota de fecha 28 de noviembre de 2014.

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 vigésimo cuarta de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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

***Resolución de 21 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 11, por la que se deniega la inscripción de un acta subsanatoria autorizada por notario conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial.***

En el recurso interpuesto por don Hugo Lincoln Pascual, Notario de Barcelona, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 11, doña Ana María Solchaga López de Silanes, por la que se deniega la inscripción de un acta subsanatoria autorizada por el recurrente conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial.

## HECHOS

### I

El día 6 de agosto de 2014, con el número 1.684 de protocolo, se autorizó, por el Notario de Barcelona, don Hugo Lincoln Pascual, un acta de subsanación.

## II

Dicha acta fue presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, siendo calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se ha procedido a suspender la inscripción del documento que se dirá, por adolecer de defectos. Antecedentes de hecho: 1.º Con fecha 7 de noviembre del 2014, se ha aportado Acta de Subsanación autorizada por el Notario de Barcelona, don Hugo Lincoln Pascual el día 6 de agosto de 2014, causando el asiento 1073 del diario 136. En unión de ella, se aporta la escritura objeto de subsanación, autorizada por dicho Notario don Hugo Lincoln Pascual el 21 de julio de 2003, con el número de protocolo 3.062, en la que la Entidad Perfecta Llar, S.L., transmitió una serie de plazas de parking (las descritas bajo las letras A y B) a doña S. S. S., en cuanto al usufructo de tres cuartas partes indivisas y a favor de don I. M. S., en cuanto a la nuda propiedad de dichas tres cuartas y el pleno dominio de una cuarta parte. En ella, dicho Notario, a tenor de lo dispuesto en el artículo 153 y concordantes del Reglamento Notarial, y al objeto de subsanar la mencionada escritura de Adjudicación en Ejecución de Permuta por él autorizada, hace constar, que se cometió un error en la Estipulación, dado que únicamente se hacía referencia a la transmisión de dos plazas de parking, en concreto las números 11 y 12 de la planta sótano 2, del conjunto de la edificación sito en Barcelona señalada con los números (...) y con los números (...) que se corresponden con las fincas registrales 58.066 y 58.068. Deja constancia de que se cometió un error involuntario en la redacción de la cláusula, dado que lo que querían era transmitir la propiedad de 5 plazas de parking, las arriba mencionadas, y las señaladas con los números 13, 24 y 25 del mismo cuerpo de edificación, y que se corresponden con las fincas registrales 58.070, 58.092 y 58.094. Todas ellas pertenecientes a la demarcación de este Registro. Fundamentos de Derecho 1. A la hora de examinar la documentación presentada, debe tenerse en cuenta tanto la doctrina sentada por la DGRN, como las particularidades del supuesto de hecho que nos ocupa. 2. La DGRN ha señalado como el artículo 153 del Reglamento Notarial, permite al Notario la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, atendiendo al contexto del documento y de los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y a otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. Ahora bien, los supuestos en los que se permite esta subsanación de forma unilateral son claramente excepcionales, y por tanto su interpretación ha de ser restrictiva y limitada a los defectos formales del documento, nunca a su contenido de fondo, cláusulas o estipulaciones, para los que se precisa el consentimiento (por sí o debidamente representados) de quienes inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes. En este sentido por ejemplo RDGRN de 23 de julio del 2005. 3. En el caso que nos ocupa, lo que debe ponerse de relieve son las circunstancias fácticas del supuesto de hecho: a) es un acta de subsanación otorgada once años después, dado que la escritura es de 21 de julio del 2003, y el acta de subsanación es de fecha 6 de agosto del 2014. Once años, durante los cuales, en principio nadie parece haberse percatado del error, pese a las vicisitudes acaecidas en relación a las fincas registrales en cuestión. b) por lo que respecta a las dos fincas registrales a las que se refería correctamente, en cuanto objeto de transmisión, en la escritura de adjudicación en permuta, las plazas de parking 11 y 12, fueron objeto de venta prácticamente inmediata: –Una el mismo día, dado que la escritura de adjudicación en permuta es de 21 de julio de 2003, y la venta de la plaza de parking 11, se verificó en escritura autorizada ese mismo día, por el mismo Notario. –En cuanto a la plaza de parking 12, su venta se verificó, también ante el mismo Notario, don Hugo Lincoln Pascual, ocho semanas después, en concreto por escritura autorizada el 22 de septiembre del 2003. 4. En cuanto a las tres fincas registrales, a las que se afirma, que por error involuntario no se hizo referencia en la estipulación a que también eran objeto de

transmisión indicar: a) En cuanto a la finca registral 58.092, correspondiente a la plaza de parking 24, del conjunto de la edificación que nos ocupa, consta hoy inscrito a favor de «Saneamientos Carmelo, S.L.», por lo que por aplicación del principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 20 Ley Hipotecaria, procede la denegación en cuanto a esta plaza. Dicho precepto dispone: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorguen en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». b) en cuanto a la finca registral 58.070-N, que es la plaza de parking 13 en la planta sótano segunda, consta gravada con dos embargos: –El que causó la anotación letra B de fecha 19 de mayo del 2006, prorrogado por la letra F el 16 de febrero del 2010, si bien, el mismo está caducado, pendiente de su cancelación registral. –El que causó la anotación letra D, de fecha 16 de abril de 2007, prorrogado por otros cuatro años más por la anotación letra G de fecha 22 de febrero del 2011, a favor de la Entidad «Germans Cuadrado SA». c) en cuanto a la finca registral 58.094, correspondiente a la plaza de parking 25 también en la planta sótano dos, figuran en la misma tres embargos: –El que causó la Anotación letra B, de fecha 19 de mayo del 2006, prorrogado por la Anotación letra F de fecha 16 de febrero del 2010, si bien, el mismo está caducado, pendiente de su cancelación registral. –El que causó la Anotación letra D, de fecha 16 de abril del 2007, prorrogado por la Anotación letra G de fecha 22 de febrero del 2011, tomado a favor de la Entidad «Germans Cuadrado SA». –El que causó la Anotación letra H, de fecha 26 de noviembre del 2012, practicado a favor de la Hacienda Pública. 5. La DGRN en Resolución de 17 de noviembre de 1995, precisa, que la subsanación rectificatoria del objeto transmitido, mediante una nueva escritura otorgada por los interesados, satisface las exigencias que para la inscripción previene la legislación Hipotecaria. Acuerdo: que no es posible acceder a la inscripción solicitada: 1. En cuanto a la finca registral 58.092, porque con independencia de cuál sea la vía adecuada para la subsanación, la misma consta inscrita a favor de persona distinta del transmitente, por lo que el principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, motiva su denegación en cuanto a esta finca. 2. En cuanto a la rectificación de las fincas omitidas por error involuntario en la cláusula de transmisión, se hace preciso el consentimiento de los otorgantes. Este defecto se estima subsanable. Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. art. 323 de la Ley Hipotecaria.) No se ha practicado la inscripción del documento motivo de la presente que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. Notificación. Autoridad e interesado. Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada. Prórroga de la vigencia del asiento Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días. Contra la presente calificación cabe: (...) Barcelona, a 14 de noviembre de 2014. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Ana María Solchaga López de Silanes».

### III

Solicitada calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, fue efectuada por la registradora de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 2, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, que confirmó en todos sus extremos la realizada por la registradora sustituida.



#### IV

La nota de calificación sustituida fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don Hugo Lincoln Pascual, Notario de Barcelona, mediante presentación de escrito en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 el día 30 de diciembre de 2014, en base a la siguiente argumentación: Que la excepcionalidad del precepto y el tiempo transcurrido no son argumentos suficientes; Que, analizados los artículos 1218 del Código Civil y 143 y 153 del Reglamento notarial, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2005, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012, puede llegarse a la conclusión contraria a la mantenida por las registradoras; Que el Notario comete un error de no incluir tres plazas de garaje, valoradas, descritas y comprobadas registralmente, y Que el acta autorizada nada afecta al contenido y que atiende a los documentos previos y posteriores, consentimiento, objeto y causa de los que resulta claramente el error padecido.

#### V

La registradora emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.218 del Código Civil; 40.d) de la Ley Hipotecaria; 143 y 153 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 27 de julio y 4 de septiembre de 2014 (servicio notarial) y 23 de julio y 27 de septiembre de 2005, 13 de junio de 2012 y 7 de enero y 30 de mayo de 2014.

1. El presente recurso se refiere a la negativa de la registradora a inscribir una rectificación por error material, realizado por el Notario recurrente en base al artículo 153 del Reglamento Notarial.

El recurrente había autorizado una permuta de suelo por vuelo y posterior adjudicación en ejecución de la misma en el año 2003 y en el momento actual se le pone de manifiesto el error, que considera claro, de la incorrecta adjudicación, de determinadas plazas de garaje, tanto por su número, pues deberían haber sido cinco y no dos, como por su incorrecta identificación.

Dado que conoce y recuerda los antecedentes, y que de los antecedentes o expositivos que constan en la propia la escritura subsanada resulta patente la omisión padecida, omisión consistente en la falta de adjudicación de tres plazas de aparcamiento en la parte dispositiva de dicha escritura, el Notario procede a corregir el error que considera material, advirtiendo expresamente de la situación registral según la cual existen terceros interesados.

2. El artículo 153 del Reglamento Notarial permite al Notario la exclusiva subsanación de aquellos errores materiales, omisiones y defectos de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos. Para ello, como ha establecido esta Dirección General en múltiples

ocasiones, el Notario deberá atender al contexto del documento mismo; de los inmediatamente anteriores y siguientes; de los antecedentes: escrituras públicas y a otros documentos asimismo públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado.

Ahora bien, también ha establecido este Centro Directivo, que, tanto en términos generales como, muy especialmente, cuando la subsanación se dirija a la rectificación de asientos registrales, los supuestos en los que se permite esta subsanación de forma unilateral son estrictos y por tanto su interpretación también lo ha de ser. En consecuencia, ha de limitarse a los defectos formales o aspectos accesorios del documento, nunca a su contenido de fondo, cláusulas o estipulaciones, para los que se precisa el consentimiento de quienes inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes así como de los titulares de derechos según los asientos registrales, si fueren distintos de los primeros.

En el presente caso la omisión que el Notario pretende subsanar por este procedimiento consiste precisamente en la falta, en la parte dispositiva de la escritura, del consentimiento expreso del adjudicante para la adjudicación realizada de tres plazas de aparcamiento, falta de consentimiento cuya subsanación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 del Reglamento Notarial, no puede llevar a cabo el Notario por sí solo, requiriendo para ello el consentimiento de los otorgantes o sus causahabientes en su caso.

Ciertamente el precepto no alude al momento temporal en que puede, cumplidos los requisitos anteriores, procederse a la subsanación, aunque las elementales normas de prudencia que han de presidir siempre la actuación notarial, aconsejarán que sean próximas en el tiempo a la autorización del instrumento subsanado, máxime cuando no consta indicación alguna en la nota de inscripción de la escritura subsanada que haga referencia a las plazas de aparcamiento omitidas ni parece creíble que los interesados durante los años transcurridos no se hayan percatado del defecto de titularidad.

3. En el presente caso, no se da ninguna de las circunstancias expresadas, ni en atención al objeto de la subsanación; ni a la situación registral ni a la razonabilidad temporal, por lo que, sin perjuicio de otros defectos no recurridos, no será posible practicar la inscripción solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en 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, 21 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.