

ÍNDICE GENERAL

Prólogo.....	7
Fichas 2024.....	9
Índice alfabético acumulado (2020 a 2024).....	539
Índice de fichas 2024.....	611

PRÓLOGO

Decíamos en el prólogo del libro *Práctica Notarial (Fichero 2020)* que, en las últimas décadas, el conocimiento del derecho para el jurista se ha convertido en tarea inabarcable. Esta tarea es especialmente ardua en las notarías donde la aplicación del derecho civil, mercantil, fiscal, notarial, hipotecario y administrativo, junto a la variedad de fuentes normativas con origen en el Estado, Comunidades Autónomas, Unión Europea, se suma la necesidad cada vez más habitual de aplicar las leyes de sus países a ciudadanos extranjeros que frecuentemente visitan los despachos notariales. En los últimos tiempos el trabajo de las notarías se hace especialmente complejo, pues al incremento de competencias, la cada vez más intensa colaboración con la administración, se añade la celeridad con la que se legisla y la urgencia y agilidad con la que demanda la ciudadanía que exige soluciones seguras e inmediatas a sus necesidades.

Este nuevo libro *Práctica notarial (Fichero 2024)* es actualización, complemento y continuación de los anteriores. Se trata por tanto del quinto ejemplar de una colección que se irá enriqueciendo y ganando en practicidad y utilidad cada año, manteniendo la vigencia de los ficheros anteriores, que se verán enriquecidos periódicamente, y aprovechado su uso. A fin de facilitar el trabajo de búsqueda, cuenta el fichero 2024 con un índice alfabético acumulado en el que se recogen las voces y términos también de los ficheros 2020 al 2023. Como ya se indicó en los anteriores ficheros, el propósito es editar un ejemplar de *Práctica notarial* anualmente, por lo que el índice alfabético será, en cada uno de los sucesivos ejemplares, un índice acumulado con referencias en las distintas voces a los años anteriores. De modo que en el índice del último fichero que se vaya publicando se contendrán remisiones a todos los anteriores. Con ello, el fichero se irá enriqueciendo y completando año a año, convirtiéndose en una potentísima herramienta que agilizará el trabajo diario, con respuestas prontas y certeras a cada consulta.

Este libro está dirigido principalmente a notarios, oficiales de notarías y abogados, pero sin duda, también tendrá una gran utilidad para otros operadores jurídicos.

EXPEDIENTES NOTARIALES DE DOMINIO, SE DIFERENCIAN DE LAS ACTAS DE NOTORIEDAD

**Cfr.: Resolución de 27 de junio de 2022
(BOE de 26 de julio de 2022)**

- Tras la reforma de la Ley Hipotecaria por Ley 13/2015 ya no se tramita mediante acta de notoriedad, la inmatriculación de fincas conforme al art. 203 LH, la rectificación de la cabida conforme al art. 201 LH, o la reanudación del tracto sucesivo conforme al art. 208, sino mediante un «expediente de dominio». El acta de notoriedad, regulada y definida en el art. 209 RN, subsiste plenamente a otros efectos.

- El expediente de dominio tramitado ante notario se documenta en acta notarial.

- La finalización exitosa de los actuales expedientes de dominio notariales no tiene su fundamento en la apreciación de la notoriedad de los hechos alegados por el promotor, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos.

Resolución de 27 de junio de 2022:

«...2. Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual, debe señalarse que, como se hizo en la Res. de 15 de febrero de 2022 de este Centro Directivo, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2001, las actas de notoriedad han desaparecido de entre los medios legalmente habilitados para la acreditación e inscripción de rectificaciones de cabida y georreferenciaciones de fincas, y sin que el nuevo expediente de dominio regulado en el art. 201 constituya un acta de notoriedad.

Así lo recordó la Res. de 7 de noviembre de 2019 al señalar que “el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad (...) Ahora, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado

por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio. En efecto, en la nueva regulación del Título VI de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015 ha desaparecido toda referencia al acta de notoriedad (ni para inmatricular, ni para acreditar mayor cabida, ni para reanudar tracto) (...) Y el hecho de que ese expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de notoriedad (tipo [de] instrumento público notarial que está definido en el art. 209 RN y [que] subsiste plenamente, pero a otros efectos), ni que la finalización exitosa de los actuales expedientes de dominio notariales tenga su fundamento en la apreciación de la supuesta notoriedad de los hechos alegados por el promotor, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos, a salvo siempre, conforme al art. 18 LH, lo que decida motivadamente la calificación registral. Por tanto, así como la legislación anterior hoy ya derogada contraponía el acta de notoriedad al expediente de dominio, en la legislación actualmente vigente ya no hay tal contraposición, pero tampoco identificación o asimilación entre ambas figuras, pues ya no existe ni está prevista, y por tanto no debe emplearse denominación errónea o que induzca a error, un “acta de notoriedad” para la inmatriculación de fincas conforme al art. 203, o para rectificar la cabida conforme al art. 201, o para reanudar el tracto sucesivo conforme al art. 208, sino un “expediente de dominio” tramitado ante notario, y documentado en actas notariales, para alguna de las finalidades señaladas” ...».

DESISTIMIENTO DEL ASIENTO REGISTRAL

**Cfr.: Resolución de 29 de noviembre de 2023
(BOE de 3 de enero de 2024)**

- Inscrito el dominio de una finca no puede desistirse de su inscripción.
- La legislación hipotecaria sólo admite el desistimiento respecto del asiento de presentación, antes del efectivo despacho del título, y de las anotaciones preventivas.

Resolución de 29 de noviembre de 2023:

«... en el presente expediente lo que se pretende es dejar sin efecto una inscripción de dominio ya practicada, procediéndose a su cancelación.

Esta pretensión debe ser desestimada.

Si bien la inscripción registral en nuestra legislación hipotecaria es voluntaria atendiendo al principio de rogación, sin embargo, una vez iniciado, todo el procedimiento de inscripción es reglado desde la práctica del asiento de presentación hasta su culminación, en su caso, mediante la inscripción correspondiente.

Una vez practicada la inscripción, el asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y su titular goza de la protección que le brinda la legislación hipotecaria, entre otros, el principio de legitimación (art. 38 LH) y, en su caso, el de fe pública (art. 34 LH), con la prioridad, en el supuesto de que entrara en colisión con otros derechos, que determina el asiento de presentación (arts. 17 y 24 LH).

Inscrito el dominio de una finca no puede desistirse de su inscripción.

En este sentido, es claro el art. 40 LH cuando determina en su apartado primero que “la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas”. Es decir, la rectificación sólo procede cuando el dominio o derecho real no esté inscrito, supuesto que no se da en el presente caso; que lo esté erróneamente, supuesto que tampoco se da

en el presente caso pues el dominio inscrito es el correcto; o que resulte lesionado por el asiento inexacto, inexactitud que tampoco se da en este expediente, sino más bien al contrario, la inexactitud se originará si se admitiera desistir del asiento de dominio inscrito.

La legislación hipotecaria únicamente admite, como supuesto de desistimiento, el del asiento de presentación en el artículo 433 del Reglamento hipotecario, dado el carácter temporal de dicho asiento y únicamente en los estrictos términos de dicho precepto.

Además, el art. 250 LH, según redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, con entrada en vigor el 9 de mayo de 2024, expresamente determina que “(...) 2. El desistimiento por el presentante o los interesados de su solicitud de inscripción, deberá formularse antes del efectivo despacho del título, y podrá solicitarse (...)”.

También se contempla como supuesto excepcional de desistimiento en el art. 206 RH al admitir la cancelación de las anotaciones preventivas, no de inscripciones, en su apartado 6.º cuando en alguno de dichos procedimientos civiles el demandante abandonase el pleito, se separase de él o se declare caducada la instancia...».

**PRÉSTAMO HIPOTECARIO. HIPOTECA.
EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE
HIPOTECA. VIGENCIA DEL REGLAMENTO
HIPOTECARIO: ART. 236**

**Cfr.: Resolución de 21 de septiembre de 2022
(BOE 21 de octubre 2022)**

- La ejecución de la hipoteca mediante venta extrajudicial se sujeta a las normas específicas del Reglamento Hipotecario y no a las de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- La disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del año 2000 dio una nueva redacción al art. 129 LH, que establece lo siguiente: «(...) La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario».

Por tanto, el art. 236-f RH continúa vigente y el Notario ha de notificar al titular de la última inscripción de dominio, por correo certificado, el lugar, día y hora fijados para la subasta.

Resolución de 21 de septiembre de 2022:

«...El registrador señala como defecto que el notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas, y, dicho extremo no consta acreditado en los documentos que se aportan.

La entidad recurrente alega que en el artículo 236-f RH, se ve claramente que los requisitos de notificación ya no están indicados en las recientes modificaciones, dado que aparte de que sólo se establece la celebración de una única subasta y electrónica para dotar al sistema una mayor celeridad, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no son precisos como protección al deudor hipotecario; y que se trata de una normativa derogada tácitamente por normativa posterior.

2. El art. 236-f RH establece lo siguiente: “El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas”. Se debate en este expediente si está

vigente o no esta norma. La recurrente alega en su escrito que “en el análisis de los requisitos indicados en el art. 236-f, se ve claramente que dichos requisitos ya no se están indicando en las recientes modificaciones”, y que, en consecuencia, “no se puede extraer como consideración imprescindible los puntos 3, 4 y 5 del artículo 236-f”. En ese sentido, en el acta complementaria de 15 de marzo de 2022, se indica que los puntos 3, 4 y 5 del art. 236-f fueron derogados por la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 4 de mayo de 1998.

La disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del año 2000 —posterior a la alegada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998—, dio una nueva redacción al artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que establece lo siguiente: “La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al art. 1.858 CC, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario”.

Así, la redacción del art. 129.2 LH, que remite a las formalidades del Reglamento Hipotecario, tiene su origen en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del año 2000, posterior a la citada Sentencia del Tribunal Supremo. De haber pretendido el legislador que se sujetara el procedimiento a las formalidades prevenidas en la propia Ley de Enjuiciamiento Civil —tal como se sostiene en el acta de subsanación de 15 de marzo de 2022, y en el escrito de interposición del recurso— se habría establecido de esa forma en el art. 129.2 LH. De esto se deduce la voluntad del legislador de sujetar el ejercicio de dicha acción hipotecaria mediante venta extrajudicial del bien hipotecado a las normas específicas del Reglamento Hipotecario y no a las de la Ley de Enjuiciamiento Civil, atendiendo a la distinta naturaleza del pacto de venta extrajudicial y el procedimiento judicial de ejecución de la hipoteca.

Por tanto, la norma debatida debe estimarse válida y vigente, y así se desprende de la propia acta objeto de calificación, que se sujeta a los trámites prevenidos en el artículo 236 del Reglamento Hipotecario.

3. Sentado esto, el art. 129.2.e) de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: “En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de

subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores, así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación”.

Y el artículo 236-f.5 del Reglamento Hipotecario dispone: “El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas”.

El procedimiento de venta extrajudicial es un procedimiento tasado en la ley; y dicha comunicación no se ha realizado, por lo que debe confirmarse la calificación.

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