

SECRETARIO:  
*Juan José Jurado Jurado*

DIRECTOR:  
*Juan María Díaz Fraile,*  
*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

SECRETARIO HONORARIO:  
*† Francisco Corral Dueñas*

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

AÑO L • Núm. 23 (3.<sup>a</sup> Época) • NOVIEMBRE DE 2015

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

## SUMARIO

NOTICIAS DE INTERÉS.

NOTAS DE COLABORACIÓN.

CASOS PRÁCTICOS:

SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID.

SEMINARIO DE DERECHOS REGISTRAL DEL DECANATO DE CATALUNYA.

NORMAS:

B.O.E.

CC.AA.

RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.

PUBLICADAS EN EL B.O.E.

PROPIEDAD.

MERCANTIL.

MERCANTIL CENTRAL.

PUBLICADAS EN EL D.O.G.C.

PROPIEDAD.

RESOLUCIONES DE AUDITORES. *(Se publica solo en el Boletín de la Intranet Colegial).*

SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES:

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

TRIBUNAL SUPREMO.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.

DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.

MATERIAS DE INTERÉS.

## ÍNDICE

NOTICIAS DE INTERÉS:

- CREACIÓN DEL ÓRGANO CENTRALIZADO DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES. ORDEN 2402/2015, DE 11 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE CREA EL ÓRGANO

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

CENTRALIZADO DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/16/pdfs/BOE-A-2015-12350.pdf>

- **RESOLUCIÓN DEL CONCURSO ORDINARIO. RESOLUCIÓN DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO 292 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2015, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12252.pdf>

- **RESOLUCIÓN DEL CONCURSO ORDINARIO DE CATALUÑA. RESOLUCIÓN DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO 292 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2015.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12258.pdf>

- **DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE CATALUÑA. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA n.º 3647-2015, CONTRA LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, Y DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, TRANSITORIA Y FINALES PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA, DEL DECRETO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 69/2015, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE CATALUÑA.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12165.pdf>

- **ENTRADA, LIBRE CIRCULACIÓN Y RESIDENCIA EN ESPAÑA DE CIUDADANOS DE LA UNIÓN EUROPEA. REAL DECRETO 987/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 240/2007, DE 16 DE FEBRERO, SOBRE ENTRADA, LIBRE CIRCULACIÓN Y RESIDENCIA EN ESPAÑA DE CIUDADANOS DE LOS ESTADOS MIEMBROS DE LA UNIÓN EUROPEA Y DE OTROS ESTADOS PARTE EN EL ACUERDO SOBRE EL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/09/pdfs/BOE-A-2015-12090.pdf>

- **REGISTRO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA NACIONALIDAD ESPAÑOLA POR RESIDENCIA. REAL DECRETO 1004/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA NACIONALIDAD ESPAÑOLA POR RESIDENCIA.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12047.pdf>

- **PROCEDIMIENTO PARA CONSIGNACIONES EN SEDE ELECTÓNICA EN SUBASTAS. REAL DECRETO 1011/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA FORMALIZAR EL SISTEMA DE CONSIGNACIONES EN SEDE ELECTRÓNICA DE LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA TOMAR PARTE EN LAS SUBASTAS JUDICIALES Y NOTARIALES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12055.pdf>

- **RECUPERACIÓN Y RESOLUCIÓN DE ENTIDADES DE CRÉDITO Y EMPRESAS DE SERVICIO DE INVERSIÓN Y FONDOS DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS. REAL DECRETO 1012/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 11/2015, DE 18 DE JUNIO, DE RECUPERACIÓN Y RESOLUCIÓN DE ENTIDADES DE CRÉDITO Y EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN, Y POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 2606/1996, DE 20 DE DICIEMBRE, SOBRE FONDOS DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12056.pdf>

## **NOTAS DE COLABORACIÓN.**

**- EXÉGESIS DE LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA, EN MATERIA DE INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS.** *Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad y Mercantil, Catedrático de Derecho Civil (acreditado) y Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de España.*

**CASOS PRÁCTICOS:** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín Colegial.*

### ***Por el Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid:***

1. EXPROPIACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES. SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN. EMBARGO SOBRE LA FINCA.
2. CONTADOR-PARTIDOR. INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. LA FACULTAD CONCEDIDA A UN ABOGADO PARA LIQUIDAR A LOS HEREDEROS Y PARA ASESORAR NO IMPLICA LA ATRIBUCIÓN DEL CARGO DE CONTADOR-PARTIDOR.
3. CONCURSO DE ACREEDORES: DACIÓN EN PAGO EN FASE DE CONCURSO SIN AUTORIZACIÓN JUDICIAL AL ACREEDOR CON PRIVILEGIO ESPECIAL. CONVENIO APROBADO JUDICIALMENTE.
4. HEREDERO ÚNICO CON SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. ¿CABE INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO CUANDO HAY UNA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO?
5. HIPOTECA. INTERESES DE DEMORA EN HIPOTECA. HIPOTECA QUE GRAVA VIVIENDA DE PERSONA FÍSICA DE ALGUNAS ENTIDADES FINANCIERAS QUE GARANTIZAN INTERESES DE DEMORA AL 29%.
6. EXPROPIACIÓN. ¿CABE INSCRIBIR UNA EXPROPIACIÓN CON CARGAS?
7. CONCURSO DE ACREEDORES. ACUERDO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS. CONSTANCIA REGISTRAL.

### ***Por el Seminario de Derecho Registral del Decanato de Catalunya:***

1. DECRETO 67/2015, DE 5 DE MAYO, «PARA EL FOMENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS MEDIANTE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS Y EL LIBRO DEL EDIFICIO».
2. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.
3. MODIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

**NORMAS.** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador Mercantil y Secretario del Boletín del Colegio.*

## **I. B.O.E.**

### **JEFATURA DEL ESTADO:**

**- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 9/2015, DE 25 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA CONCURSAL.**

*<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/04/pdfs/BOE-A-2015-11879.pdf>*

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 5/2015, DE 27 DE ABRIL, DE FOMENTO DE LA FINANCIACIÓN EMPRESARIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/21/pdfs/BOE-A-2015-12565.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY ORGÁNICA 13/2015, DE 5 DE OCTUBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS GARANTÍAS PROCESALES Y LA REGULACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INVESTIGACIÓN TECNOLÓGICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/28/pdfs/BOE-A-2015-12887.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 26/2015, DE 28 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN A LA INFANCIA Y A LA ADOLESCENCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/28/pdfs/BOE-A-2015-12888.pdf>

### **PRESIDENCIA DEL GOBIERNO:**

- REAL DECRETO 1001/2015, DE 1 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE DECLARA LUTO OFICIAL CON MOTIVO DEL FALLECIMIENTO EN ACCIDENTE DE TRES MILITARES DESTINADOS EN EL 802 ESCUADRÓN DEL EJÉRCITO DEL AIRE CON BASE EN GANDO, CANARIAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/02/pdfs/BOE-A-2015-11763.pdf>

### **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA:**

- REAL DECRETO 928/2015, DE 16 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 680/1974, DE 28 DE FEBRERO, POR EL QUE SE DISPONE EL PAGO DE HABERES Y RETRIBUCIONES AL PERSONAL EN ACTIVO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS AUTÓNOMOS A TRAVÉS DE ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS O CAJAS DE AHORRO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/02/pdfs/BOE-A-2015-11792.pdf>

- REAL DECRETO 951/2015, DE 23 DE OCTUBRE, DE MODIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 3/2010, DE 8 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL ESQUEMA NACIONAL DE SEGURIDAD EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/04/pdfs/BOE-A-2015-11881.pdf>

- REAL DECRETO 987/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 240/2007, DE 16 DE FEBRERO, SOBRE ENTRADA, LIBRE CIRCULACIÓN Y RESIDENCIA EN ESPAÑA DE CIUDADANOS DE LOS ESTADOS MIEMBROS DE LA UNIÓN EUROPEA Y DE OTROS ESTADOS PARTE EN EL ACUERDO SOBRE EL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/09/pdfs/BOE-A-2015-12090.pdf>

- REAL DECRETO 988/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA OBLIGACIÓN DE FINANCIACIÓN ANTICIPADA DE DETERMINADAS OBRAS AUDIOVISUALES EUROPEAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12053.pdf>

- REAL DECRETO 1011/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA FORMALIZAR EL SISTEMA DE CONSIGNACIONES EN SEDE ELECTRÓNICA DE LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA TOMAR PARTE EN LAS SUBASTAS JUDICIALES Y NOTARIALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12055.pdf>

- ORDEN 2418/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE REGULA EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LAS PUBLICACIONES OFICIALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/17/pdfs/BOE-A-2015-12401.pdf>

- **ORDEN 2498/2015, DE 24 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE CONVOCA LA PRUEBA DE EVALUACIÓN DE AP-  
TITUD PROFESIONAL PARA EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE ABOGADO PARA EL AÑO 2016.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12773.pdf>

#### **MINISTERIO DE JUSTICIA:**

- **REAL DECRETO 1004/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO POR EL QUE  
SE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA NACIONALIDAD ESPAÑOLA POR RESIDENCIA.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12047.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 14 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTA-  
RIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VEHÍCULOS Y SUS ANEXOS,  
LETRAS DE IDENTIFICACIÓN R-OV-2, PARA SER UTILIZADO POR OVERLEASE SA.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/02/pdfs/BOE-A-2015-11826.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RELACIONES CON LA ADMINIS-  
TRACIÓN DE JUSTICIA, POR LA QUE SE APRUEBA LA RELACIÓN DEFINITIVA DE ADMITIDOS PARA PARTICIPAR EN  
LAS PRUEBAS DE APTITUD DE ACCESO AL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE ABOGADO EN ESPAÑA POR PARTE DE  
CIUDADANOS DE LA UNIÓN EUROPEA Y OTROS ESTADOS PARTE EN EL ACUERDO SOBRE EL ESPACIO ECONÓMICO  
EUROPEO Y SE DETERMINA LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE DICHAS PRUEBAS.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/14/pdfs/BOE-A-2015-12330.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NO-  
TARIADO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO 292 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE  
LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 28 DE  
SEPTIEMBRE DE 2015, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE  
PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12252.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL  
NOTARIADO, POR LA QUE SE DICTAN NORMAS SOBRE LA GESTIÓN Y EL PAGO DE LA TASA POR LA PRESENTA-  
CIÓN DE SOLICITUDES EN PROCEDIMIENTOS DE NACIONALIDAD ESPAÑOLA POR RESIDENCIA Y CARTA DE NA-  
TURALEZA PARA SEFARDÍES ORIGINARIOS DE ESPAÑA, Y POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO 790-CÓDIGO  
026 DE AUTOLIQUIDACIÓN DE LA TASA E INSTRUCCIONES.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/12/pdfs/BOE-A-2015-12207.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SUBSECRETARÍA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 10 DE  
ENERO DE 2008, POR LA QUE SE ESTABLECE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA  
AUTOLIQUIDACIÓN Y LAS CONDICIONES PARA EL PAGO POR VÍA TELEMÁTICA DE LAS TASAS ADMINISTRATIVAS DEL  
MINISTERIO DE JUSTICIA.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12248.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SUBSECRETARÍA, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS  
MODELOS NORMALIZADOS DE SOLICITUD DE NACIONALIDAD POR RESIDENCIA EN EL ÁMBITO DEL MINISTE-  
RIO DE JUSTICIA Y SE DICTAN INSTRUCCIONES SOBRE SU UTILIZACIÓN.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12273.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO 594/2015, DE 3 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA  
EL REGISTRO DE ENTIDADES RELIGIOSAS.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12811.pdf>

## **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD:**

- **REAL DECRETO 1012/2015**, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LA **LEY 11/2015**, DE 18 DE JUNIO, DE RECUPERACIÓN Y RESOLUCIÓN DE ENTIDADES DE CRÉDITO Y EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN, Y POR EL QUE SE MODIFICA EL **REAL DECRETO 2606/1996**, DE 20 DE DICIEMBRE, SOBRE FONDOS DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12056.pdf>

- **ORDEN 2314/2015**, DE 20 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DETERMINA LA FECHA DE ENTRADA EN FUNCIONAMIENTO DEL FICHERO DE TITULARIDADES FINANCIERAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/04/pdfs/BOE-A-2015-11926.pdf>

- **ORDEN 2316/2015**, DE 4 DE NOVIEMBRE, RELATIVA A LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PRODUCTOS FINANCIEROS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11932.pdf>

- **ORDEN 2326/2015**, DE 30 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE MODIFICAN LOS ANEXOS DEL **REAL DECRETO 1432/2003**, DE 21 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA LA EMISIÓN DE INFORMES MOTIVADOS RELATIVOS AL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS CIENTÍFICOS Y TECNOLÓGICOS, A EFECTOS DE LA APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE DEDUCCIONES FISCALES POR ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, Y POR LA QUE SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE LA TRAMITACIÓN ELECTRÓNICA DEL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE EMISIÓN DE DICHOS INFORMES POR EL CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/06/pdfs/BOE-A-2015-11985.pdf>

- **ORDEN 2402/2015**, DE 11 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE CREA EL **ÓRGANO CENTRALIZADO DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES**.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/16/pdfs/BOE-A-2015-12350.pdf>

## **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:**

- **REAL DECRETO 1005/2015**, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL ESTATUTO DE LA OBRA PÍA DE LOS SANTOS LUGARES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12048.pdf>

- **REAL DECRETO 1021/2015**, DE 13 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE IDENTIFICAR LA RESIDENCIA FISCAL DE LAS PERSONAS QUE OSTENTEN LA TITULARIDAD O EL CONTROL DE DETERMINADAS CUENTAS FINANCIERAS Y DE INFORMAR ACERCA DE LAS MISMAS EN EL ÁMBITO DE LA ASISTENCIA MUTUA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/17/pdfs/BOE-A-2015-12399.pdf>

- **REAL DECRETO 1022/2015**, DE 13 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA **LEY 19/1994**, DE 6 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y FISCAL DE CANARIAS, EN LAS MATERIAS REFERENTES A LOS INCENTIVOS FISCALES EN LA IMPOSICIÓN INDIRECTA, LA RESERVA PARA INVERSIONES EN CANARIAS Y LA ZONA ESPECIAL CANARIA, APROBADO POR EL **REAL DECRETO 1758/2007**, DE 28 DE DICIEMBRE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/17/pdfs/BOE-A-2015-12400.pdf>

- **REAL DECRETO 1067/2015**, DE 27 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE CREA LA AGENCIA ESTATAL DE INVESTIGACIÓN Y SE APRUEBA SU ESTATUTO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/28/pdfs/BOE-A-2015-12889.pdf>

- **ORDEN 2429/2015**, DE 10 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICAN LA **ORDEN EHA/3127/2009**, DE 10 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO 190 PARA LA DECLARACIÓN DEL RESUMEN ANUAL DE RETEN-

CIONES E INGRESOS A CUENTA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS SOBRE RENDIMIENTOS DEL TRABAJO Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, PREMIOS Y DETERMINADAS GANANCIAS PATRIMONIALES E IMPUTACIONES DE RENTA Y LA ORDEN EHA/3111/2009, DE 5 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO 390 DE DECLARACIÓN-RESUMEN ANUAL DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/18/pdfs/BOE-A-2015-12436.pdf>

- ORDEN 2430/2015, DE 12 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DESARROLLAN PARA EL AÑO 2016 EL MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y EL RÉGIMEN ESPECIAL SIMPLIFICADO DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/18/pdfs/BOE-A-2015-12437.pdf>

- ORDEN 2474/2015, DE 19 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN POR APLICACIÓN DE LA EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL EN EL ÁMBITO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES Y EL MODELO DE SOLICITUD DEL RÉGIMEN OPCIONAL REGULADO EN EL ARTÍCULO 46 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES, Y SE DETERMINA EL LUGAR, FORMA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE DICHAS SOLICITUDES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12690.pdf>

- ORDEN 2503/2015, DE 25 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN HAP/2478/2013, DE 20 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE REGULAN LOS FICHEROS DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL EXISTENTES EN EL DEPARTAMENTO Y EN DETERMINADOS ORGANISMOS PÚBLICOS ADSCRITOS AL MISMO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12792.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 20 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 72 Y 77 DE LA LEY DE GALICIA 12/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/03/pdfs/BOE-A-2015-11853.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 20 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA EN RELACIÓN CON LA LEY 13/2014, DE 30 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA PARA 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/04/pdfs/BOE-A-2015-11900.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 20 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON LA LEY 32/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE METROLOGÍA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/04/pdfs/BOE-A-2015-11901.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 27 DE OCTUBRE DE 2015, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REVOCACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12192.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 27 DE OCTUBRE DE 2015, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REHABILITACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12274.pdf>



- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON LA LEY 21/2015, DE 20 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 43/2003, DE 21 DE NOVIEMBRE, DE MONTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12718.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ILLES BALEARS EN RELACIÓN CON LA LEY 13/2014, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS PARA EL AÑO 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12793.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALITAT-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 16/2015, DE 21 DE JULIO, DE SIMPLIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALIDAD Y DE LOS GOBIERNOS LOCALES DE CATALUÑA Y DE IMPULSO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12794.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALITAT-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 17/2015, DE 21 DE JULIO, DE IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12795.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALITAT-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 19/2015, DE 29 DE JULIO, DE INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA AL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12796.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALITAT-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12797.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALITAT-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 14/2015, DE 21 DE JULIO, DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS, Y DE MODIFICACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS Y DE LA LEY 3/2012.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12798.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALITAT-ESTADO EN RELACIÓN CON EL DECRETO-LEY DE CATALUÑA 2/2015, DE 28 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICA PARCIALMENTE EL TEXTO REFUN-



DIDO DE LA LEY DEL INSTITUTO CATALÁN DE FINANZAS, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 4/2002, DE 24 DE DICIEMBRE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12799.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, POR LA QUE SE ESTABLECE EL CALENDARIO DE DÍAS INHÁBILES EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO PARA EL AÑO 2016, A EFECTOS DE CÓMPUTOS DE PLAZOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/18/pdfs/BOE-A-2015-12438.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO-ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO EN RELACIÓN CON LA LEY 28/2015, DE 30 DE JULIO, PARA LA DEFENSA DE LA CALIDAD ALIMENTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12751.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2015, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REHABILITACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12193.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA EN RELACIÓN CON LA LEY 6/2015, DE 7 DE AGOSTO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 8/2013, DE 28 DE JUNIO, DE CARRETERAS DE GALICIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12752.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ARAGÓN-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY 21/2015, DE 20 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 43/2003, DE 21 DE NOVIEMBRE, DE MONTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12800.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA AUTORIDAD INDEPENDIENTE DE RESPONSABILIDAD FISCAL, POR LA QUE SE CREA LA SEDE ELECTRÓNICA DE LA ENTIDAD.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/20/pdfs/BOE-A-2015-12527.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2015, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REHABILITACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12749.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2015, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REVOCACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12750.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA PRESIDENCIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 24 DE MARZO DE 1992, SOBRE ORGANIZACIÓN Y ATRIBUCIÓN DE FUNCIONES A LA INSPECCIÓN DE LOS TRIBUTOS EN EL ÁMBITO DE LA COMPETENCIA DEL DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN FINANCIERA Y TRIBUTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12812.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA PRESIDENCIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 26 DE DICIEMBRE DE 2005, POR LA QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA DELEGACIÓN CENTRAL DE GRANDES CONTRIBUYENTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12813.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA PRESIDENCIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES DE 20 DE JULIO DE 1992, SOBRE ORGANIZACIÓN Y ATRIBUCIÓN DE FUNCIONES A LA INSPECCIÓN DE LOS TRIBUTOS EN EL ÁMBITO DE LAS COMPETENCIAS DEL DEPARTAMENTO DE ADUANAS E IMPUESTOS ESPECIALES, Y LA DE 28 DE JULIO DE 1998, POR LA QUE SE ESTRUCTURAN LOS SERVICIOS DE ADUANAS E IMPUESTOS ESPECIALES, DEPENDIENTES DE LAS DELEGACIONES ESPECIALES Y DELEGACIONES DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12814.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO-ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO EN RELACIÓN CON EL REAL DECRETO-LEY 1/2015, DE 27 DE FEBRERO, DE MECANISMO DE SEGUNDA OPORTUNIDAD, REDUCCIÓN DE CARGA FINANCIERA Y OTRAS MEDIDAS DE ORDEN SOCIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/30/pdfs/BOE-A-2015-12969.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 5/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL ESTATUTO BÁSICO DEL EMPLEADO PÚBLICO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/20/pdfs/BOE-A-2015-12525.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO 814/2015, DE 11 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE REVISIÓN DE DECISIONES EN MATERIA CONTRACTUAL Y DE ORGANIZACIÓN DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CENTRAL DE RECURSOS CONTRACTUALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/04/pdfs/BOE-A-2015-11880.pdf>

### **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES:**

- CIRCULAR 4/2015, DE 28 DE OCTUBRE, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, POR LA QUE SE MODIFICAN LA CIRCULAR 7/2008, DE 26 DE NOVIEMBRE, SOBRE NORMAS CONTABLES, CUENTAS ANUALES Y ESTADOS DE INFORMACIÓN RESERVADA DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN, SOCIEDADES GESTORAS DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA Y SOCIEDADES GESTORAS DE ENTIDADES DE CAPITAL-RIESGO, Y LA CIRCULAR 11/2008, DE 30 DE DICIEMBRE, SOBRE NORMAS CONTABLES, CUENTAS ANUALES Y ESTADOS DE INFORMACIÓN RESERVADA DE LAS ENTIDADES DE CAPITAL-RIESGO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/17/pdfs/BOE-A-2015-12404.pdf>

- CIRCULAR 5/2015, DE 28 DE OCTUBRE, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, POR LA QUE SE MODIFICA LA CIRCULAR 1/2008, DE 30 DE ENERO, SOBRE INFORMACIÓN PERIÓDICA DE LOS EMISORES CON VALORES ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN EN MERCADOS REGULADOS RELATIVA A LOS INFORMES FINANCIEROS SEMESTRALES, LAS DECLARACIONES DE GESTIÓN INTERMEDIAS Y, EN SU CASO, LOS INFORMES FINANCIEROS TRIMESTRALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12474.pdf>

### **COMISIÓN NACIONAL DE ILOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA:**

- RESOLUCIÓN DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA PRESIDENCIA DE LA COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014, POR LA QUE SE CREAN LAS OFICINAS DE REGISTRO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/30/pdfs/BOE-A-2015-12932.pdf>

## **MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN:**

- ACUERDO ENTRE LOS ESTADOS MIEMBROS DE LA UNIÓN EUROPEA, REUNIDOS EN EL SENO DEL CONSEJO, SOBRE LA PROTECCIÓN DE LA INFORMACIÓN CLASIFICADA INTERCAMBIADA EN INTERÉS DE LA UNIÓN EUROPEA, HECHO EN BRUSELAS EL 25 DE MAYO DE 2011.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12736.pdf>

- ACUERDO ENTRE EL GOBIERNO DEL REINO DE ESPAÑA Y EL GOBIERNO DE LOS EMIRATOS ÁRABES UNIDOS SOBRE COOPERACIÓN EN MATERIA DE DEFENSA, HECHO EN ABU DHABI EL 21 DE OCTUBRE DE 2012.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12472.pdf>

- APLICACIÓN PROVISIONAL DEL ACUERDO DE CONSORCIO POR EL QUE SE ESTABLECE LA INFRAESTRUCTURA EUROPEA DE CIENCIAS DE LA VIDA SOBRE INFORMACIÓN BIOLÓGICA (ELIXIR).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12046.pdf>

- ENMIENDAS A LOS ANEXOS 1 Y 6 Y AL ANEXO 9, PRIMERA PARTE, PÁRRAFO 3 VI) DEL CONVENIO ADUANERO RELATIVO AL TRANSPORTE INTERNACIONAL DE MERCANCÍAS AL AMPARO DE LOS CUADERNOS TIR, ADOPTADAS EN GINEBRA EL 6 DE FEBRERO Y 12 DE JUNIO DE 2014.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12247.pdf>

- ENTRADA EN VIGOR DEL ACUERDO DE LIBRE COMERCIO ENTRE LA UNIÓN EUROPEA Y SUS ESTADOS MIEMBROS, POR UNA PARTE, Y LA REPÚBLICA DE COREA, POR OTRA, HECHO EN BRUSELAS EL 6 DE OCTUBRE DE 2010.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12595.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS ENMIENDAS DE LOS ANEXOS II Y III DEL PROTOCOLO SOBRE ZONAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS Y LA DIVERSIDAD BIOLÓGICA EN EL MEDITERRÁNEO, ADOPTADAS EN ESTAMBUL EL 6 DE DICIEMBRE DE 2013 MEDIANTE DECISIÓN IG.21/6.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/03/pdfs/BOE-A-2015-11841.pdf>

## **MINISTERIO DE FOMENTO:**

- REAL DECRETO 1006/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO SOBRE SEGURIDAD EN LA CIRCULACIÓN DE LA RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL, APROBADO POR REAL DECRETO 810/2007, DE 22 DE JUNIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12050.pdf>

## **MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE:**

- REAL DECRETO 1058/2015, DE 20 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULAN LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PRUEBAS DE LA EVALUACIÓN FINAL DE EDUCACIÓN PRIMARIA ESTABLECIDA EN LA LEY ORGÁNICA 2/2006, DE 3 DE MAYO, DE EDUCACIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/28/pdfs/BOE-A-2015-12894.pdf>

## **MINISTERIO DEL INTERIOR:**

- REAL DECRETO 1053/2015, DE 20 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA LA DIRECTRIZ BÁSICA DE PLANIFICACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL ANTE EL RIESGO DE MAREMOTOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/21/pdfs/BOE-A-2015-12570.pdf>

- REAL DECRETO 1054/2015, DE 20 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL ANTE EL RIESGO RADIOLÓGICO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/21/pdfs/BOE-A-2015-12571.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRÁFICO, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 11 DE MARZO DE 2010, POR LA QUE SE CREA LA SEDE ELECTRÓNICA DEL ORGANISMO AUTÓNOMO JEFATURA CENTRAL DE TRÁFICO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12691.pdf>

### **MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE:**

- REAL DECRETO 1009/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES DESTINADAS AL FOMENTO DE LA INTEGRACIÓN DE ENTIDADES ASOCIATIVAS AGROALIMENTARIAS DE ÁMBITO SUPRAAUTONÓMICO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12051.pdf>

- REAL DECRETO 1010/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS DE LA CONCESIÓN DE AYUDAS A INVERSIONES MATERIALES O INMATERIALES EN TRANSFORMACIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y DESARROLLO DE PRODUCTOS AGRARIOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO RURAL 2014-2020 PARA EL FOMENTO DE LA INTEGRACIÓN DE ENTIDADES ASOCIATIVAS AGROALIMENTARIAS DE CARÁCTER SUPRAAUTONÓMICO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12052.pdf>

### **MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO:**

- REAL DECRETO 1073/2015, DE 27 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICAN DISTINTAS DISPOSICIONES EN LOS REALES DECRETOS DE RETRIBUCIÓN DE REDES ELÉCTRICAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/28/pdfs/BOE-A-2015-12896.pdf>

### **BANCO DE ESPAÑA:**

- CIRCULAR 6/2015, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL BANCO DE ESPAÑA, A LAS CAJAS DE AHORROS Y FUNDACIONES BANCARIAS, SOBRE DETERMINADOS ASPECTOS DE LOS INFORMES DE REMUNERACIONES Y GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS CAJAS DE AHORROS QUE NO EMITAN VALORES ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN EN MERCADOS OFICIALES DE VALORES Y SOBRE LAS OBLIGACIONES DE LAS FUNDACIONES BANCARIAS DERIVADAS DE SUS PARTICIPACIONES EN ENTIDADES DE CRÉDITO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/20/pdfs/BOE-A-2015-12529.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2015, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/03/pdfs/BOE-A-2015-11872.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2015, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS ÍNDICES Y TIPOS DE REFERENCIA APLICABLES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO EN LA COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, ASÍ COMO PARA EL CÁLCULO DEL DIFERENCIAL A APLICAR PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE LOS PRÉSTAMOS O CRÉDITOS QUE SE CANCELAN ANTICIPADAMENTE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/06/pdfs/BOE-A-2015-12045.pdf>

- RESOLUCIÓN DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2015, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12518.pdf>

### **JUNTA ELECTORAL CENTRAL:**

- ACUERDO DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA JUNTA ELECTORAL CENTRAL, POR EL QUE SE PUBLICA LA DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS GRATUITOS DE PROPAGANDA ELECTORAL EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN DE TI-

TULARIDAD PÚBLICA DE ÁMBITO NACIONAL EN RELACIÓN CON LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO DE 20 DE DICIEMBRE DE 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12807.pdf>

- ACUERDO DE 29 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA JUNTA ELECTORAL CENTRAL, POR EL QUE SE PROCEDE A LA PUBLICACIÓN DEL RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LAS ELECCIONES LOCALES PARCIALES CONVOCADAS POR REAL DECRETO 741/2015, DE 31 DE JULIO, Y CELEBRADAS EL 27 DE SEPTIEMBRE, SEGÚN LOS DATOS QUE FIGURAN EN LAS ACTAS DE PROCLAMACIÓN REMITIDAS POR LAS JUNTAS ELECTORALES DE ZONA CORRESPONDIENTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/26/pdfs/BOE-A-2015-12808.pdf>

- INSTRUCCIÓN 5/2015, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE LA JUNTA ELECTORAL CENTRAL, SOBRE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS GRATUITOS DE PROPAGANDA ELECTORAL EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN DE TITULARIDAD PÚBLICA Y DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN LAS JUNTAS ELECTORALES PROVINCIALES EN RELACIÓN CON LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO Y CON LAS ELECCIONES LOCALES PARCIALES, QUE SE CELEBRARÁN EL 20 DE DICIEMBRE DE 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/18/pdfs/BOE-A-2015-12439.pdf>

## **JUNTAS ELECTORALES PROVINCIALES:**

- CANDIDATURAS PRESENTADAS PARA LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO, CONVOCADAS POR REAL DECRETO 977/2015, DE 26 DE OCTUBRE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/18/pdfs/BOE-A-2015-12471.pdf>

- CANDIDATURAS PROCLAMADAS PARA LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO, CONVOCADAS POR REAL DECRETO 977/2015, DE 26 DE OCTUBRE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12734.pdf>

## **II. COMUNIDADES AUTÓNOMAS:**

### **ANDALUCÍA:**

- ORDEN DE 27 DE OCTUBRE DE 2015, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, DE AYUDAS PARA EL ALQUILER DE VIVIENDAS A PERSONAS CON INGRESOS LIMITADOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, Y SE EFECTÚA CONVOCATORIA PARA EL EJERCICIO 2015.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/212/BOJA15-212-00002-17998-01\\_00078944.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/212/BOJA15-212-00002-17998-01_00078944.pdf)

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO 36/2014, DE 11 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULA EL EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/232/BOJA15-232-00001-19965-01\\_00080860.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/232/BOJA15-232-00001-19965-01_00080860.pdf)

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO 143/2014, DE 21 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/226/BOJA15-226-00002-19384-01\\_00080293.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/226/BOJA15-226-00002-19384-01_00080293.pdf)

- CORRECCIÓN DE ERRATA DE LA ORDEN DE 27 DE OCTUBRE DE 2015, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, DE AYUDAS PARA EL ALQUILER DE VIVIENDAS A PERSONAS CON INGRESOS LIMITADOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, Y SE EFECTÚA CONVOCATORIA PARA EL EJERCICIO 2015.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/214/BOJA15-214-00001-18231-01\\_00079157.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/214/BOJA15-214-00001-18231-01_00079157.pdf)

## **ARAGÓN:**

- DECRETO LEGISLATIVO 2/2015, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ARAGÓN.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=881901422828>

## **BALEARES:**

- LEY 9/2015, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 15/2010, DE 22 DE DICIEMBRE, DEL ENTE PÚBLICO DE RADIOTELEVISIÓN DE LAS ILLES BALEARS.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=936842&lang=es>

## **CANARIAS:**

- **ORDEN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2015, POR LA QUE SE NOMBRAN REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/230/002.html>

- ORDEN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2015, POR LA QUE SE DETERMINAN LAS FIESTAS LOCALES PROPIAS DE CADA MUNICIPIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS PARA EL AÑO 2016.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/231/001.html>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 9/2015, DE 27 DE ABRIL, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS, Y DE OTRAS LEYES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, Y ASIMISMO DE LA LEY 4/2014, DE 26 DE JUNIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA REGULACIÓN DEL ARBITRIO SOBRE IMPORTACIONES Y ENTREGAS DE MERCANCÍAS EN LAS ISLAS CANARIAS.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/226/001.html>

## **CASTILLA LA MANCHA:**

- DECRETO 214/2015, DE 03/11/2015, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE COOPERATIVAS DE CASTILLA-LA MANCHA.

[http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2015/11/11/pdf/2015\\_13574.pdf&tipo=rutaDocm](http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2015/11/11/pdf/2015_13574.pdf&tipo=rutaDocm)

## **CASTILLA Y LEÓN:**

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2015, DE 12 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PREVENCIÓN AMBIENTAL DE CASTILLA Y LEÓN.

<http://bocyl.jcyl.es/boletines/2015/11/13/pdf/BOCYL-D-13112015-1.pdf>

## **GENERALITAT CATALUNYA:**

- **CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 3647-2015, CONTRA LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, Y DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, TRANSITORIA Y FINALES PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA, DEL DECRETO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 69/2015, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE CATALUÑA.**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708679&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708679&type=01&language=es_ES)

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 3808-2015, CONTRA EL DECRETO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 16/2015, DE 24 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA EL COMISIONADO PARA LA TRANSICIÓN NACIONAL; CONTRA LOS DENOMINADOS PLAN EJECUTIVO PARA LA PREPARACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS DE ESTADO Y PLAN DE



INFRAESTRUCTURAS ESTRATÉGICAS; Y CONTRA LAS PREVISIONES Y LAS ACTUACIONES DESARROLLADAS EN APLICACIÓN O AL AMPARO DE DICHO DECRETO O DE LOS REFERIDOS PLANES O COINCIDENTES CON SU FINALIDAD.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708672&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708672&type=01&language=es_ES)

- **IMPUGNACIÓN DE RESOLUCIÓN AUTONÓMICA (TÍTULO V LOTC) NÚM. 6330-2015, CONTRA LA RESOLUCIÓN 1/XI DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, DE 9 DE NOVIEMBRE DE 2015, “SOBRE EL INICIO DEL PROCESO POLÍTICO EN CATALUÑA COMO CONSECUENCIA DE LOS RESULTADOS ELECTORALES DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2015” Y SU ANEXO.**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708951&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708951&type=01&language=es_ES)

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 7473-2013, INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA RESPECTO DEL ARTÍCULO 39.DOS DE LA LEY 14/2013, DE 27 DE SEPTIEMBRE, DE APOYO A LOS EMPRENDEDORES Y SU INTERNACIONALIZACIÓN, POR EL QUE SE AÑADE UNA DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSÉPTIMA A LA LEY 31/1995, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES (SENTENCIA).

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708281&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708281&type=01&language=es_ES)

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 3492-2015, CONTRA EL INCISO ÚLTIMO "PREVIA AUTORIZACIÓN DEL GOBIERNO, DE LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE NUEVOS SERVICIOS PÚBLICOS" DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY 2/2015, DE 11 DE MARZO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA EL 2015.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708708&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708708&type=01&language=es_ES)

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 3493-2015, CONTRA LOS ARTS. 69 Y 95 Y LAS DISPOSICIONES ADICIONALES 22, 23, 24, 25 Y 26 DE LA LEY DE CATALUÑA 3/2015, DE 11 DE MARZO, DE MEDIDAS FISCALES, FINANCIERAS Y ADMINISTRATIVAS.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708715&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708715&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2/XI DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, DE VALIDACIÓN DEL DECRETO LEY 3/2015, DE 6 DE OCTUBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 25/2010, DE 29 DE JULIO, DEL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA, RELATIVA A LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE PAREJAS ESTABLES.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709362&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709362&type=01&language=es_ES)

- **RESOLUCIÓN DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO 292 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2015.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12258.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA SUBSECRETARÍA, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS NORMALIZADOS DE SOLICITUD DE NACIONALIDAD POR RESIDENCIA EN EL ÁMBITO DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y SE DICTAN INSTRUCCIONES SOBRE SU UTILIZACIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12273.pdf>

- RESOLUCIÓN 2427/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANTA MARIA DE MERLÈS Y DE ORISTÀ.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707046&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707046&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2428/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE L'ALDEA Y DE ÀMPOSTA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706978&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706978&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2429/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SAGÀS Y DE LLUÇÀ.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706974&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706974&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2430/2015, DE 7 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MANRESA Y DE SANT SALVADOR DE GUARDIOLA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706958&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706958&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2431/2015, DE 7 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CALLÚS Y DE SANTPEDOR.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706996&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=706996&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2432/2015, DE 7 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE AGUILAR DE SEGARRA Y DE FONOLLOSA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707048&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707048&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2433/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SAGÀS Y DE SANTA MARIA DE MERLÈS.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707022&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707022&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2473/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE LA QUAR Y DE SAGÀS.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707699&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707699&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2474/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE RAJADELL Y DE SANT SALVADOR DE GUARDIOLA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707722&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707722&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2475/2015, DE 7 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MANRESA Y DE RAJADELL.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707738&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707738&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2476/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE LA BARONIA DE RIALB Y DE ISONA I CONCA DELLÀ.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707767&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707767&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2477/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANT JOAN DE VILATORRADA Y DE SANTPEDOR.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707681&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707681&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2478/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANT FELIU SASSERRA Y DE SANTA MARIA D'OLÓ.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707775&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707775&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2479/2015, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SALLENT Y DE SANT FRUITÓS DE BAGES.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707769&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707769&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2488/2015, DE 23 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CASTELLAR DE N'HUG Y DE ALP.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707845&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707845&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2489/2015, DE 23 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE BORREDÀ Y DE VILADA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707835&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707835&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2490/2015, DE 23 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE BAGÀ Y DE CASTELLAR DE N'HUG.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707816&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707816&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2491/2015, DE 23 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE AGUILAR DE SEGARRA Y DE RAJADELL.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707808&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=707808&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2507/2015, DE 20 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE PINEDA DE MAR Y DE CALELLA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708021&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708021&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2508/2015, DE 20 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE TORRELLES DE FOIX Y DE SANT MARTÍ SARROCA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708074&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708074&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2509/2015, DE 20 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE PINÓS Y DE RINER.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708025&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708025&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2510/2015, DE 20 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE PONTONS Y DE QUEROL.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708035&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708035&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2541/2015, DE 28 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SALLEN Y DE SANTPEDOR.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708307&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708307&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2542/2015, DE 28 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MONTMAJOR Y DE VIVER I SERRATEIX.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708283&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708283&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2543/2015, DE 28 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CASTELLFOLLIT DEL BOIX Y DE RAJADELL.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708324&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708324&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2544/2015, DE 28 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CASTELLAR DE N'HUG Y DE LA POBLA DE LILLET.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708318&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708318&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2593/2015, DE 3 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANTA FE DEL PENEDÈS Y DE LA GRANADA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708817&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708817&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2594/2015, DE 3 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE PUIG-REIG Y DE VIVER I SERRATEIX.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708838&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708838&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2595/2015, DE 3 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE PINELL DE SOLSONÈS Y DE OLIUS.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708804&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=708804&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2630/2015, DE 3 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CERCS Y DE FÍGOLS.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709074&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709074&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2631/2015, DE 3 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MONTCLAR Y DE VIVER I SERRATEIX.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709088&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709088&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2632/2015, DE 3 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CASSERRES Y DE VIVER I SERRATEIX.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709018&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709018&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2633/2015, DE 3 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE L'ALDEA Y DE DELTEBRE.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709054&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709054&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2648/2015, DE 9 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE BERGA Y DE CAPOLAT.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709214&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709214&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2649/2015, DE 9 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CERCS Y DE BERGA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709248&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709248&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2650/2015, DE 9 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CERCS Y DE VILADA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709253&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709253&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2651/2015, DE 9 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE L'ESPUNYOLA Y DE MONTCLAR.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709292&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709292&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2677/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE HACE PÚBLICO UN ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALIDAD-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 14/2015, DE 21 DE JULIO, DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS, Y DE MODIFICACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS Y DE LA LEY 3/2012.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709561&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709561&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2678/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE HACE PÚBLICO UN ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALIDAD-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 16/2015, DE 21 DE JULIO, DE SIMPLIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALIDAD Y DE LOS GOBIERNOS LOCALES DE CATALUÑA Y DE IMPULSO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709522&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709522&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2679/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE HACE PÚBLICO UN ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALIDAD-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 17/2015, DE 21 DE JULIO, DE IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709545&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709545&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN 2680/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE HACE PÚBLICO UN ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL

GENERALIDAD-ESTADO EN RELACIÓN CON EL DECRETO LEY DE CATALUÑA 2/2015, DE 28 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICA PARCIALMENTE EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL INSTITUTO CATALÁN DE FINANZAS, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 4/2002, DE 24 DE DICIEMBRE.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709543&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709543&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2681/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE HACE PÚBLICO UN ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALIDAD-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 19/2015, DE 29 DE JULIO, DE INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA AL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709584&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709584&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2682/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE HACE PÚBLICO UN ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALIDAD-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709514&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709514&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2692/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE PRULLANS Y DE LLES DE CERDANYA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709638&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709638&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2693/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CASTELLAR DEL VALLÈS Y DE SANT LLORENÇ SAVALL.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709704&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709704&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 2694/2015, DE 16 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE TORREGROSSA Y DE SIDAMON.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709660&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709660&type=01&language=es_ES)

- CORRECCIÓN DE ERRATAS EN LA LEY 21/2015, DE 29 DE JULIO, DE FINANCIACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE CATALUÑA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709423&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709423&type=01&language=es_ES)

## **MADRID:**

- DECRETO 76/2015, DE 14 DE NOVIEMBRE, DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, POR EL QUE SE DECLARA LUTO OFICIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID CON MOTIVO DE LOS ATENTADOS TERRORISTAS PERPETRADOS EN PARÍS.

[http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2015/11/14/BOCM-20151114-1.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2015/11/14/BOCM-20151114-1.PDF)

## **MURCIA:**

- LEY 15/2015, DE 29 DE OCTUBRE, DE REFORMA DE LA LEY 9/2004, DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA REGIONAL RADIOTELEVISIÓN DE LA REGIÓN DE MURCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12821.pdf>

- LEY 16/2015, DE 9 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 3/2003, DE 10 DE ABRIL, DEL SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES DE LA REGIÓN DE MURCIA.

[http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver\\_anuncio\\_html.jsf?fecha=12112015&numero=11309&origen=ini](http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver_anuncio_html.jsf?fecha=12112015&numero=11309&origen=ini)

- LEY 17/2015, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2001, DE 5 DE DICIEMBRE, DEL PERSONAL ESTATUTARIO DEL SERVICIO MURCIANO DE SALUD.

[http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver\\_anuncio\\_html.jsf?fecha=27112015&numero=11702&origen=ini](http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver_anuncio_html.jsf?fecha=27112015&numero=11702&origen=ini)



- DECRETO-LEY 4/2015, DE 25 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES RELATIVAS A LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA DE LA LEY 7/2011, DE 26 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y DE FOMENTO ECONÓMICO DE LA REGIÓN DE MURCIA SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE EJECUCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y/O REINTEGRO DE LAS SUBVENCIONES CONCEDIDAS A LOS AYUNTAMIENTOS DE LA REGIÓN Y BENEFICIOS PARA LOS CONSORCIOS.

<http://www.borm.es/borm/documento?obj=anu&id=738856>

#### **NAVARRA:**

- DECRETO FORAL DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA 32/2015, DE 14 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE DECLARA LUTO OFICIAL EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA CON MOTIVO DE LA MASACRE TERRORISTA PERPETRADA EN PARÍS EN LA TARDE DE AYER.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/228/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/228/Anuncio-0/)

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO FORAL DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA 32/2015, DE 14 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE DECLARA LUTO OFICIAL EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA CON MOTIVO DE LA MASACRE TERRORISTA PERPETRADA EN PARÍS.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/236/Anuncio-1/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/236/Anuncio-1/)

## **RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.**

### **I. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E.**

#### RECURSOS GUBERNATIVOS.

#### **A. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** *Por Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad.*

- R. 13-10-2015.- R.P. ALICANTE Nº 3.- **HERENCIA: CERTIFICADO DEL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD DE CAUSANTES DE NACIONALIDAD EXTRANJERA.** La apertura de la sucesión intestada se justifica mediante el certificado de fallecimiento y el de últimas voluntades. Si este último no fuese negativo, habrá de acompañarse además el documento auténtico, o la sentencia firme, de los que quepa deducir indubitablemente la invalidez del llamamiento ordenado por el finado, su ineficacia o su inefectividad. Tratándose de causantes extranjeros, obviamente (por su vinculación patrimonial o residencial española) ha de presentarse igualmente el correspondiente certificado del Registro español de actos de última voluntad. Mas cabría plantear sí, además, complementariamente, habría o no de exigirse el certificado de algún registro equivalente al país de donde el causante es nacional. Ciertamente no todos los países tienen instaurado un Registro de actos de última voluntad similar al nuestro, en cuanto a sus efectos, y en cuanto a su organización (a pesar del impulso, que sobre este tema, supone el Convenio de Basilea). Nuestro sistema, donde la práctica totalidad de los testamentos son notariales, basado en la obligatoriedad de la comunicación que se impone al notario autorizante (o que protocoliza un testamento ológrafo o que autoriza un acta donde se da noticia de su existencia), procura las más altas cotas de seguridad en la apertura de la sucesión intestada. Sin embargo, dada la prevalencia de la nacionalidad del causante a la hora de regir la sucesión, parece una medida oportuna y prudente, y casi obligada si lo exigiese la *lex causae*, que el notario español también solicite (en tanto no se establezca la deseada conexión de Registros, como la prevista para una fase final en el citado Convenio de Basilea de 16/V/1972), como prueba complementaria, la certificación, en su caso, del Registro semejante correspondiente al país de donde el causante es nacional (a veces, su propio Registro Civil, si fuere en esta institución donde la ley personal del finado establece que se tome nota de los testamentos otorgados), siempre que estuviese prevista alguna forma de publicidad de los títulos sucesorios en ese país extranjero. Esta actuación, al dotar de un mayor rigor al expediente, sólo puede redundar en una mayor seguridad de la declaración notarial...». Consecuentemente, si para la formalización del acta de declaración de herederos parece prudente y casi obligado, dice la Resolución citada, la aportación del certi-



ficado del Registro de Actos de Última Voluntad del país de su nacionalidad, también deberá aportarse, si existiere, por las consecuencias legitimadoras que atribuye la inscripción registral, al Registro de la Propiedad, con ocasión de la inscripción sucesoria. Y, si este Registro de Actos de Última Voluntad no existiere deberá acreditarse esta circunstancia en la forma determinada en el art. 36 del R.H. (...). De acuerdo con la R. esta Dirección General de 18-1-2005 (Servicio Notarial) deberá aportarse certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del país de la nacionalidad del causante o acreditarse que en dicho país no existe dicho Registro de Actos de Última voluntad o que por las circunstancias concurrentes al caso concreto no sea posible aportar dicho certificado».

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11949.pdf>

- R. 13-10-2015.- R.P. ADEJE.- **DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LEY APLICABLE A LOS REQUISITOS PARA EL ACCESO AL REGISTRO DE DOCUMENTOS OTORGADOS ANTE NOTARIO EXTRANJERO. FINCA REGISTRAL: REQUISITOS DE DESCRIPCIÓN.** En la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el Registrador (y aportados al interponer el recurso). La exigencia de acreditación del Número de Identificación Fiscal es predicable de cualquier supuesto de adquisición de bien inmueble que haya de ser inscrito en el Registro de la Propiedad. La exigencia de acreditación del número de identificación fiscal es igualmente predicable de comparecientes de nacionalidad extranjera y debe cumplimentarse mediante su exhibición sin que sea suficiente su mera manifestación al notario autorizante (vid. R. 9-12-2014). La ley del lugar de situación del inmueble (*lex rei sitae*), en el caso a que se refiere el presente recurso la ley española, se aplicará al modo de constitución o adquisición de los derechos reales, a su contenido, a los derechos subjetivos de su titular, a los bienes sujetos al derecho real, a la posibilidad y a las condiciones de inatacabilidad del derecho real, así como a su publicidad. Así, para el Derecho internacional privado español, se aplica la ley española respecto a los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español (art. 10.1 del C.C.). La regla general sobre la forma (*auctor regit actum*, vid. art. 11.1 del C.C.) está subordinada a la ley material aplicable al fondo del asunto y a la forma del acto de que se trate. Si, como ha quedado antes expuesto, se aplica la ley española respecto de los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español, los documentos inscribibles en tal Registro, el modo de practicar la inscripción, la publicidad que ofrece y el acceso a la información registral son cuestiones sujetas a la ley del Estado español y no a las normas de Derecho internacional privado aplicables a las formas y solemnidades de los actos y negocios jurídicos (vid. art. 11.1 del C.C.). Por lo que ahora interesa, el art. 110 del R.H. permite que las faltas subsanables se subsanen por instancia de los interesados, pero «siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado». Y en el presente caso, la norma material exige ese medio específico –la constancia de la subsanación en escritura pública– en atención a los intereses de las Administraciones Públicas. Si bien es cierto que el título presentado hace una descripción ciertamente escueta de la finca transmitida no lo es menos que la presentante del documento, actuando en representación de los otorgantes interesados en la inscripción, la complementa en los términos en que exige el Registrador haciendo constar en su instancia (art. 110 del R.H.), su naturaleza, situación y superficie. Ciertamente no hace constar los linderos de la finca urbana pero tampoco el Registrador ha opuesto en ningún momento que dude sobre la identidad de la finca registral sobre la que se le solicita inscripción por lo que de acuerdo a la doctrina expuesta, procede la estimación de este motivo de recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11950.pdf>

- R. 14-10-2015.- R.P. VALLADOLID nº 5.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: FORMA DE HACER EL REQUERIMIENTO AL DEUDOR.** El art. 132 de la L.H. determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Siguiendo la estela marcada por la doctrina del T.C., este Centro Directivo en una reciente R. 9-7-2015, como ya admitiera la S.T.S. 30-5-1947, ha considerado correcto que, cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, sea válida la efectuada en el domicilio real del deudor, puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal

no cabe duda que el deudor fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él, resultando indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial. En el presente expediente consta que cuando la Registradora emitió su calificación únicamente se había acreditado que la notificación en el domicilio social la recibió una persona que manifestaba ser empleado de la sociedad. Pero sólo se ha certificado de manera expresa que el requerimiento lo ha recibido el representante legal de la ejecutada en el informe que la secretaria del Juzgado ha emitido para que se tenga en cuenta en la tramitación de este recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11952.pdf>

- R. 15-10-2015.- R.P. ESCALONA.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESOS DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Se ha entendido también reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del Registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en varias Resoluciones como R. 25-11-2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el Registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. R. 25-11-2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11953.pdf>

- R. 15-10-2015.- R.P. MÁLAGA Nº 10.- **NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: SUPUESTOS EN LOS QUE ES NECESARIA SU CONSTANCIA.** La cuestión que se plantea en el presente expediente se circunscribe en determinar si en una escritura de adjudicación parcial de herencia (sólo sobre los bienes en España), en la que el bien descrito se adjudica en exclusiva a la viuda y se hace constar que la única legitimaria ha recibido ya bienes suficientes que cubren su legítima, consintiendo por tanto la misma la libre adjudicación y disposición de los bienes de la herencia en España a favor de la viuda, debe hacerse constar o no el número de identidad de extranjero (N.I.E.) de la legitimaria a quien no se le adjudican ahora bienes. Hay que señalar que los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con transcendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo (R. 28-7-2014). La relación jurídica con transcendencia tributaria es la sucesión de un causante, sucesión en la que intervienen todos sus herederos o sucesores tanto a título de herederos voluntarios como de legitimarios, sin que la circunstancia de que alguno de ellos no resulte adjudicatario de bien inmueble alguno pueda obviar su participación directa en una relación con transcendencia tributaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11954.pdf>

- R. 16-10-2015.- R.P. MADRID Nº 38.- **HERENCIA: FACULTADES DEL ALBACEA RESPECTO A LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA Y LA ENTREGA DE LEGADOS. HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO EN LA PARTICIÓN.** Como cuestión previa, respecto a la declaración de la recurrente sobre la insuficiencia de la nota en lo que se refiere a si los defectos son o no subsanables, la indicación en la calificación de que se suspende el asiento solicitado indica que se puede subsanar, a diferencia de las denegaciones que no admiten esa posibilidad. Sentado que solo hay un albacea con el consejo del abogado de confianza de la familia, hay que determinar si corresponde a doña I.L.M. la función de contar y partir la herencia. La copiosa jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que alega la recurrente, está referida a las funciones de albaceas universales en los que concurre además la designación expresa

como contadores-partidores, lo que no ocurre en este expediente en el que doña I.L.M. tan solo ha sido designada para el cargo de albacea. Con independencia del carácter universal o no del cargo, los arts. 901 y 902 del C.C., determinan de forma clara cuáles son las facultades de los albaceas, sin que en las mismas se encuentren las de contar y partir, a menos que el testador las hubiese designado especialmente entre sus funciones, añadidas a las normales del albacea. Estas funciones de contar y partir se recogen en la dicción del art. 1.057 del C.C., de la que resulta que puede ser designada cualquiera persona que no sea uno de los coherederos. Respecto a la cuestión de la entrega de los legados –entrega de los bienes a los legatarios– el art. 885 del C.C. establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Ocurre que en el testamento de este expediente no está facultado expresamente la albacea para la entrega de los legados. Como afirmó este Centro Directivo en su R. 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del C.C.), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11955.pdf>

- R. 16-10-2015.- R.P. PALMA DE MALLORCA nº 8.- **BIENES INCLUIDOS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: NATURALEZA DE LA AUTORIZACIÓN EXIGIDA POR LA LEY.** Junto a la auténtica condición, se encuentra la denominada «conditio iuris» sobre la que hay cierto consenso en incluir, dentro de esta categoría, a hechos ajenos o extrínsecos al negocio mismo, pero cuya existencia es exigida por el legislador para que el negocio surta efectos. Y dentro de los supuestos englobables en la misma se hallan, precisamente, aquéllos en los que el propio legislador exige ciertas autorizaciones que vincula con la eficacia del negocio mismo. La consecuencia, de la diferencia entre ambas, en lo que aquí interesa, consiste en que la «conditio iuris» no puede elevarse a «conditio facti». Es decir, que las partes no pueden poner en condición accidental lo que la propia Ley exige para la eficacia del negocio. En el ámbito notarial y registral, especialmente, pues sería una vía fácil de burlar las exigencias legales, que tanto unos como otros deben verificar (imponiéndolo así en este caso expresamente la Ley), y que siempre podría, en caso contrario, erigirse como simples condiciones impuestas por los sujetos intervinientes. Por tanto, y como ya señaló este Centro Directivo en la R. 20-10-1980, la autorización exigida por la L. 8/1975, de 12-3-1975, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial y, por tanto, también a efectos de inscripción registral. No puede pretenderse, como se ha señalado, que la autorización únicamente deba exigirse al transmitirse el dominio, y hacer depender dicho momento, precisamente, de la obtención de la reiterada autorización, en los términos expuestos. Ciertamente, como alega el notario recurrente, no es competencia del Registrador calificador ni de esta Dirección General declarar la nulidad de una escritura pública, lo que competiría en su caso a los tribunales de Justicia, sino únicamente su inscribibilidad o no, pero dejando al margen los problemas relativos a la validez y eficacia sustantiva de tal escritura y de los efectos inter partes que pueda producir, es lo cierto que el notario ha contravenido el texto literal del mandato contenido en el art. 20 de la L. 8/1975.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11956.pdf>

- R. 16-10-2015.- R.P. PALMA DE MALLORCA nº 8.- **BIENES INCLUIDOS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: NATURALEZA DE LA AUTORIZACIÓN EXIGIDA POR LA LEY.** Junto a la auténtica condición, se encuentra la denominada «conditio iuris» sobre la que hay cierto consenso en incluir, dentro de esta categoría, a hechos ajenos o extrínsecos al negocio mismo, pero cuya existencia es exigida por el legislador para que el negocio surta efectos. Y dentro de los supuestos englobables en la misma se hallan, precisamente, aquéllos en los que el propio legislador exige ciertas autorizaciones que vincula con la eficacia del negocio mismo. La consecuencia, de la diferencia entre ambas, en lo que aquí interesa, consiste en que la «conditio iuris» no puede elevarse a «conditio facti». Es decir, que las partes no pueden poner en condición accidental lo que la propia Ley exige para la eficacia del negocio. En el ámbito notarial y registral, especialmente, pues sería una vía fácil de burlar las exigencias legales, que tanto unos como otros deben verificar (imponiéndolo así en este caso expresamente la Ley), y que siempre podría, en caso contrario, erigirse como simples condiciones impuestas por los sujetos intervinientes. Por tanto, y como ya señaló este Centro Directivo en la R. 20-10-1980, la autorización exigida por la L. 8/1975, de 12-3-1975, de zonas e instala-

ciones de interés para la Defensa Nacional, debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial y, por tanto, también a efectos de inscripción registral. No puede pretenderse, como se ha señalado, que la autorización únicamente deba exigirse al transmitirse el dominio, y hacer depender dicho momento, precisamente, de la obtención de la reiterada autorización, en los términos expuestos. Ciertamente, como alega el notario recurrente, no es competencia del Registrador calificador ni de esta Dirección General declarar la nulidad de una escritura pública, lo que competiría en su caso a los tribunales de Justicia, sino únicamente su inscribibilidad o no, pero dejando al margen los problemas relativos a la validez y eficacia sustantiva de tal escritura y de los efectos inter partes que pueda producir, es lo cierto que el notario ha contravenido el texto literal del mandato contenido en el art. 20 de la L. 8/1975.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11957.pdf>

- R. 16-10-2015.- R.P. A CORUÑA Nº 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.a del R.H., si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (arts. 24 y 32 de la L.H.). No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la L.H. y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11958.pdf>

- R. 19-10-2015.- R.P. MÁLAGA Nº 10.- **TESTAMENTOS: INTERPRETACIÓN. MODO: NATURALEZA E INSCRIPCIÓN.** Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. 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. Recapitulando, es doctrina de este Centro Directivo que los principios que han de regir la interpretación de las cláusulas testamentarias son (R.D.G.R.N. 18-1-2010) son: – Que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. arts. 667 y 675 del C.C.). – que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición. – Ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias. – Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia del legado, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad. – Que es lógico entender que en un testamento autorizado por Notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación

del Notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. El modo se define como aquella disposición agregada por el testador a la institución de heredero o al legatario en virtud de la cual los beneficiados con ella (heredero o legatario) quedan sujetos a su vez al cumplimiento de una carga, gravamen o destino (una obligación de dar, hacer o no hacer). El modo se diferencia de la condición suspensiva, ya que los efectos del acto o negocio en que interviene el modo tiene lugar inmediatamente. También debe diferenciarse el modo de los simples ruegos, consejos o recomendaciones, ya que estos son jurídicamente irrelevantes. Sobre el obligado modal no pesa, para el caso de incumplimiento, sino la amenaza de revocación del acto que, a la vez de imponerle el deber modal, le dispensó un beneficio o incremento patrimonial lucrativo. La carga modal debe cumplirse por el gravado y en caso de incumplimiento culpable faculta para resolver la sucesión. Sentado lo anterior también cabe cuestionarse si esta carga modal en el caso que imponga un uso o destino determinado está sujeto a un plazo máximo de eficacia. La doctrina da una respuesta afirmativa, señalando que tratándose de personas físicas se aplica el límite fijado en el art. 785.2.º del C.C. (límite del segundo grado) y tratándose de personas jurídicas será un plazo de treinta años (arts. 515 del C.C. y 21.4 de la L. 33/2003, de 3-11-2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). En base a estos criterios y ante las dudas interpretativas sobre si estamos ante una condición o un modo, el C.C. cuenta con una norma que consagra un «favor modi»: el art. 797.1 del Código. La doctrina mayoritaria viene manteniendo la accesibilidad de la carga modal al Registro de la Propiedad porque la carga modal es en la mayoría de los casos una afección inmobiliaria de trascendencia real. Por tanto y en base a estas premisas, si el recurrente considera que se ha producido una inexactitud registral provocada por un error debe acudir a los arts. 211 a 220 de la L.H. y 313 a 331 de su Reglamento. Si por el contrario y como al final del recurso manifiesta el recurrente que no se está discutiendo si la inscripción que se verificó en su día estaba o no correctamente practicada sino si se puede acceder a la cancelación de la carga solicitada en aplicación del art. 98 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo, en R. 13-9-2011, ya como doctrina reiterada, considera que, «tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales con arreglo al art. 1 L.H., su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados (art. 3 L.H.), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. también arts. 82, 214 y 217 L.H.). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por el art. 24 C.E.». Por tanto, para proceder a la cancelación solicitada es preciso el consentimiento del titular registral o sus herederos o en su defecto resolución judicial. Finalmente, no cabe en el presente caso, como solicita el interesado, que se cancele el asiento por ser la carga de imposible cumplimiento aportando para ello un informe desfavorable sobre el destino del templo de la vivienda pretendida emitido por el servicio de extinción de incendios, ya que no es competencia del registrador valorar dicha circunstancia sino que es preciso lo dicho anteriormente, necesidad del consentimiento del titular registral —en este supuesto, aquellos a favor de quienes se constituyó la carga o quienes tienen derecho a exigir su cumplimiento— o en su caso resolución judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12492.pdf>

- R. 19-10-2015.- R.P. DAIMIEL.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO EN FASE DE LIQUIDACIÓN.** En la fase de liquidación, atribuida la competencia de la ejecución universal al juez del concurso, con la excepción en relación con las garantías reales del art. 57.3, también le debe ser atribuida la competencia para decretar los correspondientes mandamientos cancelatorios de las anotaciones preventivas de embargo. Por ello, el art. 149, apartado número 5, de la Ley Concursal determina que «en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el Juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al art. 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». Debe concluirse, por tanto, que abierta la fase de liquidación, con la aprobación de la adjudicación o transmisión, el Juez del concurso puede decretar la cancelación de los embargos administrativos toda vez que no se trata de créditos con privilegio especial. De acuerdo con lo expuesto, compete al juez ordenar la cancelación de las anotaciones (cfr. art. 149.5 de la Ley Concursal) en el auto de aprobación de la transmisión del bien, lo que no queda suficientemente claro en el mandamiento expedido, por



lo que este defecto debe ser confirmado, no obstante lo cual, el defecto será fácilmente subsanable, mediante la aportación de un nuevo mandamiento en el que se inserte el auto del juez ordenando dicha cancelación.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12493.pdf>

- R. 20-10-2015.- R.P. MADRID Nº 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: TRACTO SUCESIVO.** Ha dicho anteriormente este Centro Directivo (RR. citadas en los «Vistos»), en nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. arts. 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la L.O. 15/2003, de 25-11-2003– y 40 de la L.H.), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 de la L.H.). Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de demanda debe practicarse siempre que dicha demanda se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. En el supuesto de este expediente si bien del propio mandamiento resultan indicios de que el titular registral es causahabiente del demandado no nos encontramos ante un procedimiento criminal por lo que no cumpliéndose los requisitos legales exigidos y por las razones antes expuestas, no procede aplicación analógica alguna. Para proceder a la anotación de la demanda será pues preciso presentar el título del que deriva la titularidad del demandado para, previa calificación por la registradora, extender en su caso a la inscripción de la finca a favor de éste y posteriormente la anotación ordenada. En la propia nota se señala en su inicio: «Suspendida la inscripción del precedente documento...», luego claramente se determina el carácter subsanable del defecto. Cuando la registradora hace referencia a que no se toma anotación conforme al art. 65 de la L.H. no hace sino ratificar el carácter subsanable de la falta observada. La anotación a que se refiere dicho art. es la que se extiende por suspensión en sustitución de la anotación de demanda ordenada y esta anotación debe solicitarse de forma expresa por el interesado conforme dispone dicho artículo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12495.pdf>

- R. 22-10-2015.- R.P. LAGUARDIA.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación. Únicamente se recurre el primer defecto. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario seguido contra desconocidos herederos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. La doctrina de este Centro Directivo, impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (RR. 27-5-2013 y 12-7-2013, 8-5-2014 y 5-3-2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12498.pdf>

- R. 20-10-2015.- R.P. ALBOCÁSSER.- **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA Y JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL: FACULTAD DE AUTOCONTRATAR.** Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas, RR. 22-10-2012 y 22-2-2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el art. 98 de la L. 24/2001 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. En el presente



caso, el Notario autorizante de la escritura de donación emitió un juicio de suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el concreto acto o negocio jurídico pretendido en relación con las facultades que se pretenden ejercitar, pero no hizo constar la posibilidad de salvar el autocontrato o el conflicto de intereses. Faltando tal concreción, y de conformidad con la doctrina antes reseñada, no puede estimarse correctamente formulado el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del apoderado de los donantes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12620.pdf>

- R. 21-10-2015.- R.P. TORRELAGUNA.- **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** La Registradora manifiesta una serie de razones por las que considera que existen dudas sobre la identidad de la finca que impiden la inscripción de una rectificación de cabida. Y en este sentido procede confirmar el criterio sostenido en la nota de calificación. El hecho de que en el Registro exista una finca rústica y que ahora se hable de dos parcelas urbanas, que una de ellas se diga que está atravesada por una calle, o que se alteren linderos fijos de la finca, unido a que en el informe técnico no se incorporen planos que pudieran servir de aclaración de la situación física de las parcelas, constituyen un conjunto de circunstancias que justifican sobradamente las dudas que alberga la Registradora y que, conforme al art. 298.3, párrafo quinto, nos conducen a la desestimación del recurso, máxime cuando nuestra normativa ofrece vías alternativas, que no han sido utilizadas en el caso que nos ocupa, con publicidad, mayores garantías procedimentales y expresa citación a colindantes y otros posibles interesados para disipar tales dudas fundadas resultantes de la calificación registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12621.pdf>

- R. 21-10-2015.- R.P. TORREDEMBARRA.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.** Competencia para resolver este recurso. No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la R. esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (ej. arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la L.H. o 6 de la L. 1/2013). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. Calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios. La R. 28-4-2015 después de fijar los supuestos de aplicación de la legislación sobre transparencia de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y de protección de los consumidores, y de aclarar, con base en el referido criterio de interpretación sistemática, el contenido necesario de la inscripción de hipoteca y los efectos jurídicos de la misma, procede a señalar cuál es el alcance de la calificación re-

gistrador de las estipulaciones contenidas en las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios atendiendo a la aplicabilidad o no de la citada normativa de defensa de los consumidores. Así el Registrador podrá, con carácter general en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Igualmente el Registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho. A este respecto debe recordarse que la L. 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (las predispuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente –persona física o jurídica– sea un profesional y actúe en el marco de su actividad (art. 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (art. 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas. Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (art. 98 de la L.H.). Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el Registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los arts. 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el art. 114.3 de la L.H., con base en la doctrina de la nulidad «apud acta» recogida en la S.T.S. de 13-9-2013. Deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma –normal o reforzada– que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen. Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes; b) que cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate; c) que proceda la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca. El Registrador de la Propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea éste comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El art. 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la L. 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el Tribunal Constitucional, la citada norma autonómica y, en consecuencia, el Registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva. Eso es lo que precisamente ha hecho el Registrador, aunque quizá no con toda la claridad argumentativa que sería deseable, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse suficientemente fundamentada la nota de calificación y haber actuado el Registrador dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras. Por su parte, el art. 251.6, número 4, letra b), del

Código de consumo de Cataluña en su redacción de la L. 20/2014 dispone que «4. En los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: (...) b) Las que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y tengan al menos una de las siguientes características: 1.ª Que se haya fijado un límite a la bajada del tipo de interés, pero no a su subida. 2.ª Que el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación que figure en el contrato, con la única excepción de los límites que se establezcan en el 1%, supuesto en que dicha limitación porcentual del 50% no se aplica. 3.ª Que la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos»; lo que implica no sólo una declaración explícita de abusividad, sino también un ámbito de aplicación diferente ya que comprende todos los préstamos o créditos hipotecarios cualesquiera que fuera su finalidad o la naturaleza de la finca hipotecada, con tal de que el prestatario tenga la condición de consumidor –ya sea persona física o jurídica–, siempre que junto con el límite de la variación a la baja del tipo de interés ordinario concorra alguna de las circunstancias expuestas. A este respecto, es indudable que existe un límite máximo a la variación del tipo de interés al alza, que será el que resulte de la negociación colectiva entre el banco y sus empleados a través de los órganos de representación sindical, por lo que aunque el mismo sea, a su vez, variable al alza o a la baja según lo que en cada momento señale el respectivo Convenio Colectivo, la sola presencia de dicho pacto excluye el supuesto de aplicabilidad recogido en el art. 251.6.4 del Código de consumo de Cataluña para el caso de «no fijación de un límite a la subida del tipo de interés». En cuanto al hecho de que su indeterminación inicial impide valorar la falta o concurrencia de la proporcionalidad a que se refiere tanto la normativa estatal como la catalana, este Centro Directivo entiende que también la previsión contractual a la se refiere este expediente excluye la aplicación de esa normativa porque en tal supuesto –fijación del tipo máximo en una negociación colectiva– no nos encontramos en presencia ni de una condición general de los contratos ni de una cláusula abusiva a la que le sea aplicable la normativa de consumidores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12622.pdf>

- R. 22-10-2015.- R.P. ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL.** En sede de hipoteca el R.H. exige que las partes hayan pactado con anterioridad, en el momento de la constitución, la posibilidad de su ejercicio extrajudicial y, señaladamente, que se determine la persona que en su día haya de otorgar la escritura pública de transmisión. Si no obstante haberse omitido dicha designación, se hubiera continuado con el procedimiento concluyendo con la venta extrajudicial, el art. 236.l.1 del R.H. prevé expresamente que la escritura sea otorgada «por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al art. 234». En el supuesto que motiva el presente expediente, la Registradora, ante la falta de designación de quien debiera otorgar la escritura en representación del hipotecante, optó por expedir la certificación, pero no extender la nota marginal, advirtiendo de esta circunstancia y de que a su juicio no debía seguirse con el procedimiento. Podemos concluir que dos son los principales efectos de esta nota marginal: El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar. El segundo identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro, de la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que el titular posterior de una carga se ve privado de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas al embargo de la finca para defender su crédito. En consecuencia no procede la cancelación de la anotación a instancia del titular de la finca sin consentimiento del acreedor, en este caso la Hacienda Pública que fue además la autoridad que decretó la anotación y que deberá así mismo ordenar su cancelación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12623.pdf>

- R. 23-10-2015.- R.P. BENIDORM Nº 2.- **CONCURSO DE ACREEDORES: NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE DEL CONCURSADO PARA INSCRIBIR EL CONCURSO.** En primer lugar hay que señalar que sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación –en este caso el mandamiento expedido por la secretaria del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante solicitando la práctica de anotación preventiva de la declaración de concurso de acreedores–, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma que no pueden ser tomados en consideración en la resolución del presente recurso (vid. por todas, las RR. de 21-6-2013 y de 28-8-2013). En segundo lugar, procede señalar que el recurso contra la calificación registral no es la vía adecuada para rectificar los asientos ya practicados, los cuales, están bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. art. 1 de la L.H.) y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley. Es el art. 40 de la L.H. el que regula los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando éste es inexacto (vid. entre otras muchas, la R. 2-8-2006). El sistema de tutela del cónyuge del deudor común declarado en concurso de acreedores establecido por la citada L. 22/2003, de 9-7-2003, es el derecho a solicitar la disolución de la sociedad o comunidad conyugal, debiendo el Juez del concurso acordar la disolución de la sociedad o comunidad y la liquidación o división del patrimonio ganancial o común (art. 77.2, segundo inciso, de la Ley Concursal). Ese derecho puede ser ejercitado por el cónyuge del concursado en cualquier momento, incluso después de que se hubiera producido la enajenación de uno o varios bienes gananciales. Si se ejercita, el concursado no puede oponerse a la disolución, ni siquiera aunque los bienes privativos fueran suficientes para la satisfacción íntegra de los créditos concursales reconocidos. Como se comprende sin dificultad, este derecho, para ser efectivo, exige que el cónyuge del concursado conozca la declaración de concurso. Y, salvo que el auto de declaración de concurso contenga mención relativa al cónyuge y a decisión sobre la formación de pieza separada, conforme a lo dispuesto en el art. 77.2 de la Ley Concursal en relación con la disolución de la sociedad de gananciales (art. 21.7 de la misma Ley), la única forma de asegurar ese conocimiento es a través de la notificación de la declaración de concurso. La notificación es, pues, presupuesto para la efectividad del derecho.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12624.pdf>

- R. 23-10-2015.- R.P. CÁDIZ Nº 3.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La norma del art. 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la L. 31/2014, de 3-12-2014, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del Registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del T.S. transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f de la Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12625.pdf>

- R. 26-10-2015.- R.P. SEVILLA Nº 5.- **CANCELACIÓN DE UN ASIENTO SIN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL: EXTINCIÓN DEL DERECHO INSCRITO POR DISPOSICIÓN DE LA LEY.** La L. 34/1998, de 7-10-1998, del sector de hidrocarburos, vino a culminar el proceso de liberalización del sector. Y en lo que ahora nos interesa estableció en su disposición adicional segunda: «Quedan extinguidas definitivamente las concesiones del Monopolio de Petróleos para el suministro de gasolinas y gasóleos de automoción mantenidas al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la L. 34/1992, de 22-12-1992. Las actividades objeto de dichas concesiones se continuarán desarrollando en la forma regulada en el Título II». Ciertamente, es regla general que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la L.H.). Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (art. 82 de la L.H.). Es esto lo que ocurre precisamente en el caso objeto de este expediente, en tanto, como se ha expuesto, la concesión administrativa y el correlativo derecho de reversión que aparecen inscritos en el Registro han quedado extinguidos por directa disposición de la Ley, siendo en consecuencia suficiente para su cancelación la solicitud realizadas por los titulares registrales del dominio de la finca a través de la instancia con firma legitimada notarialmente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12626.pdf>

- R. 26-10-2015.- R.P. ROTA.- **CANCELACIÓN DE ASIENTOS POR EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA DICTADA POR LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA: REQUISITOS.** Respecto al primero de los defectos expuestos, la falta de firmeza de la resolución judicial, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, puesta de manifiesto entre otras en las RR. 18-12-2013 y 16-6-2014 y 1-10-2014, sobre la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos. El segundo defecto se refiere a la necesidad de presentar los oportunos mandamientos que ordenen la práctica de los asientos registrales a que se refiere el auto judicial dictado en ejecución de sentencia. Defecto que debe ser confirmado. La figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales –vid. art. 133 de la L.H. y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, está prevista como acto procesal de comunicación en el art. 149 de la L. 1/2000, de 7-1-2000, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad. A falta de expresión en el título presentado ante el Registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (art. 6 de la L.H.), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del Registrador la determinación de cuales sean estos (R. 20-7-2006). Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Debe confirmarse igualmente el defecto consistente en que los asientos afectados por la nulidad declarada judicialmente, no pueden ser cancelados por no haber sido parte sus titulares en el procedimiento judicial tramitado ni hallarse afectados los mismos por anotaciones de demanda que, en algunos casos no se han practicado, y en otros se han extinguido. 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 dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del T.S., en su S. citada de 16-4-2013.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12627.pdf>

- R. 27-10-2015.- R.P. VALDEMORO.- **PARTICIÓN DE HERENCIA: REPRESENTACIÓN DE HEREDEROS MENORES DE EDAD Y PRINCIPIO DE IGUALDAD EN LA PARTICIÓN.** El art. 1.060 del C.C., cuya reciente redacción por la L. 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, no ha modificado el sentido del texto anterior: «Cuando los menores o personas con capacidad modificada judicialmente estén legalmente representados en la partición, no será necesaria la intervención ni la autorización judicial. ...». Pero señala el Registrador que la falta de adjudicación supone un incumplimiento de la posible igualdad exigida por el art. 1.061 del C.C., porque no se hacen lotes se o adjudican cosas a los herederos de la misma naturaleza, calidad o especie. Cierta-



mente, el art. 1.061 reza «se ha de guardar la posible igualdad», siendo esa posible igualdad un requisito de apreciación relativa, pero tratándose de menores se convierte en una imposición necesaria para sus representantes legales. Este Centro Directivo en R. 26-1-1998 determinó en un supuesto semejante al de este expediente, en el que intervienen en la partición de herencia el cónyuge viudo, un hijo y un nieto, éste menor, representado por su madre y los dos primeros se adjudican todos los bienes inventariados y parte del dinero y el menor (como en el caso que nos ocupa) sólo dinero, que las adjudicaciones son actos que exceden de lo meramente particional y que, por consiguiente, es necesaria la autorización judicial que, para la enajenación de los bienes inmuebles exige el art. 166 del C.C. En el presente caso, además debe tenerse en cuenta lo establecido en el testamento cuando dispone que «para el solo caso de que su intervención sea requerida o existan interesados en la herencia menores o incapacitados, nombra albaceas, comisarios, contadores-partidores a (...) Su intervención no será necesaria si todos los herederos son mayores de edad y plenamente capaces y formalizan la partición de mutuo acuerdo», por lo que habiendo en la herencia herederos menores de edad, se deduce la necesaria intervención de los albaceas contadores-partidores y sin que esta Dirección General deba pronunciarse ahora, si una partición realizada en los términos recogidos en la escritura calificada verificada por los contadores-partidores, existiendo legitimarios, implicaría acto de enajenación y no de partición que quedaría excluida de las facultades de los indicados albaceas contadores partidores (cfr. art. 326 de la L.H.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12628.pdf>

- R. 27-10-2015.- R.P. VITORIA Nº 5.- **HIPOTECA: CLAUSULA SUELO A TIPO CERO.** La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en los préstamos hipotecarios a interés variable en que se pacte como cláusula suelo «el cero por ciento» o «que la parte deudora nunca podrá beneficiarse de descensos a intereses negativos, de tal manera que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor», es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el art. 6 de la L. 1/2013, de 14-5-2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el Registrador, como señala la R. 13-9-2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado art., debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (vid. R. 29-9-2014). La alegación por el notario recurrente de que la cláusula discutida que señala que «a pesar de que el tipo de interés de esta operación crediticia es variable, la parte deudora nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo del cero (0,00), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor», no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera, éste no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del art. 6 de la L. 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12629.pdf>

- R. 27-10-2015.- R.P. BURJASSOT.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN CONSTANDO NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.** Dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el art. 82, párrafo



quinto, de la L.H. La R. 27-1-2014 estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber: – Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el art. 1973 del C.C. y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (RR. de este Centro Directivo de 4-6-2005 y 24-9-2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. – Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al art. 82, párrafo quinto, de la L.H. la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los arts. 1.964 del C.C. y 128 de la L.H. más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12630.pdf>

- R. 28-10-2015.- R.P. SALDAÑA.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: FORMA DE ACREDITARLO.** La determinación del régimen económico matrimonial influye sobre el poder de disposición que cada cónyuge ostenta respecto de los bienes integrantes del patrimonio, bien sea privativo de alguno de ellos o común. Por tanto, será necesario que en la escritura calificada conste determinado el régimen económico matrimonial de modo que el Registrador pueda dar debido cumplimiento a las previsiones establecidas en el citado art. 18 de la L.H. Tratándose de bienes adquiridos por cónyuges extranjeros, la cuestión es determinar el momento en que tal régimen debe ser acreditado por los medios legalmente previstos al Registrador, bien en el momento de la adquisición del bien cuando ingresa en su patrimonio o bien en el momento de su disposición. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el art. 36 del R.H., norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la R. 1-3-2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el art. 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia (vid., entre otras, las SS.T.S. de 11-5-1989, 7-9-1990 y 25-1-1999, y la R. 20-1-2011). La indagación sobre el contenido del ordenamiento extranjero no constituye en absoluto una obligación del Registrador, o del resto de autoridades no judiciales ante las que se inste la aplicación de un ordenamiento extranjero, sino una mera facultad, que podrá ejercerse incluso aunque aquél no sea invocado por las partes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12631.pdf>

- R. 28-10-2015.- R.P. PUERTO DE LA CRUZ.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS. SEGREGACIÓN DE UNA FINCA RÚSTICA: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.** Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. Tratándose la finca segregada de una finca rústica, cuestión que no ha sido discutida por la recurrente, lo más relevante, como ya señalaron las RR. 27-1-

2012 y 1-12-2014, es el respeto a la unidad mínima de cultivo, cuestión que sí ha sido planteada por la Registradora al prever la aplicación de los arts. 78 y 80 del R.D. 1.093/1997 y, por tanto, la necesidad de recabar oficio de la administración agraria competente. Será dicha administración agraria competente, y no la autoridad municipal, la que valore las circunstancias concurrentes en el presente caso (teniendo en cuenta, sin duda, la fecha de otorgamiento de la escritura de segregación) para determinar la validez o nulidad de la segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo, y la concurrencia o no de alguna de las excepciones previstas en la normativa agraria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12632.pdf>

- R. 28-10-2015.- R.P. FALSET.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER ESTABLECIDA EN EL ART. 140 DE LA LEY GENERAL TRIBUTARIA: EFECTOS Y ALCANCE.** El rigor de los efectos de las prohibiciones de enajenar ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a la prohibición pero extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. La prohibición de disponer establecida en el art. 170 de la Ley General Tributaria comprende una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella por el elevado porcentaje de participación del que es propietario, con la finalidad de evitar una depreciación de dichas participaciones objeto de la traba de embargo y como medio de asegurar el pago de las obligaciones tributarias contraídas por el titular de los títulos representativos del capital social. La doctrina ya establecida que permite la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquéllos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes, debe ser igualmente aplicada al supuesto contemplado, máxime en el caso presente, en el que el asiento solicitado, consistente en una anotación de embargo, no deja de ser una medida cautelar de garantía de satisfacción de una deuda, cuya realización no se ha verificado aún y que por ello no ha supuesto acto dispositivo alguno, y cuya constancia evita la aparición de terceros en el Registro que pudieran perjudicar al acreedor embargante, pero sin que el titular de la anotación preventiva de prohibición de disponer quede perjudicado, de modo que de producirse la ejecución del embargo, la anotación de prohibición de disponer no deberá cancelarse por tratarse de una carga anterior, y todo ello sin perjuicio de que la Registradora notifique a la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Andalucía, la práctica de la anotación preventiva de embargo, al objeto de que por ésta puedan hacerse valer sus derechos en el proceso judicial, si lo considerase oportuno (cfr. art. 15 de la L. 28/1998, de 13-7-1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12633.pdf>

- R. 29-10-2015.- R.P. OCAÑA.- **INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REQUISITOS.** La firmeza de una resolución judicial puede acreditarse bien porque el secretario, al expedir el testimonio, así lo manifieste, bien porque en la resolución judicial de que se trate se acuerde que sólo se expida testimonio cuando sea firme y medien los plazos necesarios entre la emisión de la sentencia y la expedición del testimonio. En el supuesto que nos ocupa en la sentencia no se hace previsión alguna a la expedición del testimonio una vez sea firme y aun cuando, como dice el recurrente, han transcurrido varios meses desde la fecha de ésta hasta la expedición del testimonio, de la diligencia extendida por el secretario que se limita a declarar que «lo anteriormente transcrito es copia de su original que me ha sido exhibido y al que me remito...», no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible por lo que procede confirmar el defecto señalado por el Registrador en su nota de calificación. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse RR. expresadas en los «Vistos») que en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la L.H. Lo que la sentencia refleja es que efectivamente no es necesaria una orden expresa para que sea inscrita puesto que en efecto puede obtenerla el interesado, ya que como ha reiterado esta Dirección General, las sentencias firmes declarativas de propiedad son directamente inscribibles, sin necesidad de posteriores actividades ejecutorias las cuales, conforme a los arts. 517 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultarían redundantes. Además al tratarse de una inmatriculación tampoco resulta

necesario, lógicamente, pronunciamiento alguno relativo a los asientos registrales. En consecuencia este defecto debe decaer, siempre y cuando, como se ha hecho constar anteriormente, quede acreditada la firmeza de la resolución judicial. Este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes a la hora de inmatricular una finca (RR. 8-11-2012, 6-9-2013 y 5-8-2014, entre otras muchas). Con independencia del medio inmatriculador utilizado, el art. 53 de la L. 13/1996, de 30-12-1996, no alberga dudas, y exige dicha certificación plenamente coincidente, sin que ello suponga una calificación del examen judicial del título adquisitivo o de sus pronunciamientos. La doctrina de este Centro Directivo ha expresado de manera reiterada que el título formal objeto de inscripción debe incluir, dentro de las limitaciones o condiciones de cada caso, todas las circunstancias descriptivas y delimitadoras de sujetos, objetos y derechos expresadas en los arts. 9 de la L.H. y 51 de su Reglamento. Esta exigencia, no puede ser objeto de relajación o excepción al tratarse de un documento judicial, ya que deviene imprescindible su calificación al amparo del art. 100 del R.H., que impide la inscripción por motivos que resulten del propio Registro, dentro de los cuales se incluye la insuficiencia de los datos mínimos configuradores del asiento en relación a los titulares de los derechos, la finca objeto de la inscripción, y de los derechos, condiciones y limitaciones de los mismos. Queda claro a tenor de los artículos mencionados de la Ley y el R.H. que en toda inscripción, y máxime en la primera de ellas, deben cumplirse los requisitos exigidos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12635.pdf>

- R. 30-10-2015.- R.P. NEGREIRA.- **HERENCIA: LLAMAMIENTO SUJETO A CONDICIÓN.** La idéntica condición impuesta en el testamento de los dos causantes, que a efectos de la resolución se reproduce literalmente la de la última fallecida: «...con la condición de que éste cuide al testador y a su esposa, así en salud como en la enfermedad, hasta el fallecimiento del último. Esta obligación es transmisible, en su caso, a los descendientes del citado nieto, y en caso de incumplimiento pasará el cupo asignado a cualquier otro nieto, hijo de cualquiera de sus hijos, con preferencia del mayor sobre el menor y sin distinción de sexo, que la cumpla. Si ninguno la cumpliera, tal cupo se refundiría en la herencia y se distribuiría a partes iguales entre los hijos del testadora». Ciertamente la demanda fue entablada contra uno de los nietos, pero también es cierto que de los fundamentos de Derecho de la sentencia y a la vista de los mismos, se desprende de forma clara el incumplimiento de la condición por parte de todos los descendientes, de manera que el cupo se refunde en la herencia y se distribuirá por partes iguales entre los hijos de los testadores. No siendo titulares registrales (cfr. arts. 20 y 38 de la L.H.) demandar a cada uno o todos los nietos de los causantes, que no han hecho reclamación alguna sobre los bienes de la herencia, cuando de la lectura de la sentencia firme reseñada, resulta, que se consideró su incumplimiento y fue aceptado como tal, deviene innecesario. Es evidente, como dice la Juez, el incumplimiento de la condición. En consecuencia, debe refundirse ese cupo y repartirse entre los hijos de los causantes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12636.pdf>

- R. 30-10-2015.- R.P. PADRÓN.- **ARRENDAMIENTO: DURACIÓN. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.** En este expediente, en el contrato de arrendamiento se pacta literalmente: «El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de tres años (...) Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo máximo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales. Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando (...)». Es decir, las sucesivas prórrogas pactadas no quedan a la exclusiva voluntad del arrendatario, lo que supondría su nulidad de acuerdo con la S.T.S. 9-9-2009, sino que queda reservada a ambas partes contratantes la posibilidad de denunciar la terminación del contrato con un preaviso de treinta días lo que debe entenderse válido civilmente, pues no supone perpetuidad del contrato que sería nulo, y no genera inseguridad respecto al tercero que consulte el Registro que puede conocer los plazos y formas de determinación de la duración del arrendamiento, por lo que este defecto debe ser revocado. Esta Dirección General ha afirmado en innumerables ocasiones (y muy recientemente, vid. R. 17-4-2015), que la identidad de la finca registral transmitida con la que consta en el Registro es una de las exigencias impuestas por dos principios básicos hipotecarios, como son el de tracto sucesivo y el principio de especialidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12637.pdf>

- R. 30-10-2015.- R.P. ALBARRACÍN.- **DOCUMENTOS JUDICIALES: ACREDITACIÓN DE LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN.** Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos. En el presente expediente, consta la firmeza de forma manuscrita, único texto que consta de esta forma siendo el resto mecanográfico, en la parte superior del testimonio, por lo que las dudas del Registrador son razonables en cuanto a su autenticidad, por lo que el recurso debe ser desestimado, sin perjuicio de que su subsanación sea sencilla mediante la aportación de un nuevo testimonio que no suscite dudas de autenticidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12638.pdf>

- R. 3-11-2015.- R.P. VILANOVA I LA GELTRÚ Nº 1.- **USUCAPIÓN: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE.** La usucapión reconocida mediante sentencia a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. art. 36 de la L.H.). En el caso de la usucapión extraordinaria, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y cumplidos los plazos legales nada impide la inscripción o cancelación de asientos. Debe partirse de lo que constituye doctrina reiterada por esta Dirección General, en el sentido de que, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la L.H. y 44 y 51.6 del R.H.), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. En el presente caso la Registradora señala en su nota que «de los documentos presentados no puede apreciarse la identidad de la finca, habida cuenta que la Sentencia la identifica como edificio conocido popularmente como «La Salvadora» sito en la calle (...) de Cubelles y el Registro de la Propiedad a nombre de la entidad Cooperativa La Salvadora consta inscrito edificio de dos plantas sito en la calle (...) o calle (...)». Sin embargo, no parece que la mera alteración del número de policía sea motivo suficiente para apreciar esa falta de identidad. Sobre todo si se tiene en cuenta que en la sentencia objeto de calificación se ha identificado la finca, no sólo en atención a la calle y número, sino que se han señalado los datos registrales completos de la misma. Sí que debe confirmarse el criterio sostenido por la Registradora al exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculador. Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando analógicamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. Y por supuesto siempre teniendo en cuenta la imprescindible aplicación de lo establecido en el art. 53.7 de la L. 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12714.pdf>

- R. 6-11-2015.- R.P. VILLANUEVA DE LOS INFANTES.- **SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIA-**

**LES. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: ACTOS DE DISPOSICIÓN POR EL FIDUCIARIO.** Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. RR. citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido. Tratándose de fincas formadas por división, la determinación de la superficie deviene imprescindible, sin que pueda tenerse en cuenta en la Resolución del presente recurso documentos no aportados en el momento de la calificación (cfr. art. 326 de la L.H.), como el que se contiene en el escrito de recurso de las descripciones con referencia al suplico de la demanda. Por lo tanto dicho defecto debe confirmarse. Distinta ha de ser la conclusión a que debe llegarse en lo relativo a la constancia del valor. Entiende el Registrador imprescindible su constancia a efectos de poder calificar la posible existencia de un exceso de adjudicación no causalizado al no mantener las fincas adjudicadas proporción con la cuota de participación de cada condómino en la matriz. En el presente caso se trata de una sentencia judicial, resultando por tanto aplicable la doctrina relativa a la calificación registral de los documentos judiciales. Por tanto si se entiende, como así hace el Registrador, que el valor afecta a la validez o fondo de la decisión judicial, resulta clara la falta de competencia del Registrador para extender la calificación a tal extremo al amparo de lo dispuesto en el art. 100 del R.H. Por todo ello debe revocarse la calificación en cuanto a tal extremo. Para que la enajenación de bienes fideicomitados, sea enajenación de la plenitud del derecho sobre ellos, puede conseguirse si fiduciario y fideicomisario de común acuerdo conciertan la enajenación con el adquirente de que se trate, ya que entre los dos reúnen el poder pleno y definitivo sobre aquéllos, distribuyéndose entre ambos, en la proporción que establezcan, la contraprestación que se dé por el derecho total sobre los bienes. Ahora bien, el hecho de que una porción indivisa de la finca esté afecta al gravamen fideicomisario no puede tener, para toda la comunidad, la consecuencia tan perturbadora de impedir la extinción de la comunidad en tanto no medie el consentimiento no sólo de los titulares actuales (herederos fiduciarios) sino también de los futuros (herederos fideicomisario) algunos de los cuales pueden ni siquiera estar concebidos. Cuando cualquiera de los que tienen su cuota libre ejercita su facultad de exigir la extinción del condominio se plantea el problema de quién está legitimado pasivamente por la parte a que afecta el fideicomiso. Es evidente que lo son en primer término los herederos fiduciarios y respecto de los fideicomisarios determinados, habrá que entender que lo son ellos mismos. Respecto de la parte correspondiente a los fideicomisarios todavía no determinados individualmente será el fiduciario quien tendrá las mismas facultades particionales que tendría el administrador del ausente en cuanto a la cuota a que estuviere llamado el ausente, entre las que están, con la debida intervención del letrado de la Administración de Justicia (cfr. arts. 185 y 186 del C.C., según redacción dada por la L. 15/2015, de 2-7-2015, y Capítulo IX de la L. 15/2015, de 2-7-2015 de Jurisdicción Voluntaria, y art. 804 del C.C., y arts. 440 y 456 de la Ley Orgánica del Poder Judicial conforme a la disposición adicional primera de la L. 7/2015, de 21-7-2015), la de consentir la extinción del condominio, con plena y definitiva eficacia por cuanto hace a los demás copropietarios. El defecto tal y como ha sido redactado debe ser revocado pues no es preciso en todo caso el consentimiento de los fideicomisarios ratificando la división. Pero la demanda debe interponerse también contra los fideicomisarios en los términos que han quedado expuestos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12717.pdf>



**B. REGISTRO MERCANTIL.** *Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

- R. 13-10-2015.- R.M. CÁDIZ. **ACUERDOS SOCIALES. MAYORÍA.** La presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, en cuanto se basa en la previa calificación que de la regularidad y validez que del acto a inscribir ha de realizar el Registrador, obliga a que un dato esencial para apreciarla, en los acuerdos de las juntas, cual es la concreta mayoría por la que se adoptaron, se refleje en la certificación del acta, o, en su caso, en el acta notarial, correspondiente (arts 97.1.7.a, 102.4.a, 112.2, 107.2 del Reglamento del Registro Mercantil).

En el caso debatido, en el acta solo consta la escueta expresión de que los acuerdos se adoptaron por «mayoría», sin ninguna otra especificación ni concreción. Aunque en la lista de asistentes consta el porcentaje de capital ostenta cada uno de los socio, teniendo en cuenta que no pueden computarse los votos en blanco, la simple expresión por «mayoría» no permite ni suponer razonablemente, ni calcular de modo aritmético, que los votos a favor fueran los de todos los demás socios inicialmente reseñados en la lista de asistentes.

Por otra parte, tratándose, como se trata, de acuerdos de separación de unos administradores y nombramiento de otros, exige el artículo 197.bis de la Ley de Sociedades de Capital, que las votaciones (y, por ende, su constancia en el acta y en la certificación que sobre ella se expida), se realicen separadamente por cada uno de ellos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11951.pdf>

- R. 19-10-2015.- R.M. BARCELONA XIII.- **OBJETO SOCIAL.** Para inscribir la constitución de una sociedad cuyo objeto social esté relacionado con la producción, tráfico, uso, comercialización etc. de cannabis u otros estupefacientes y sustancias psicotrópicas es preciso acreditar la preceptiva autorización administrativa para realizar las actividades cuestionadas. Así resulta de la L. 17/1967 de 8-4-1967 y de la I. 2/2013, de 5-8-2013, de la Fiscalía General del Estado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12494.pdf>

- R. 20-10-2015.- R.M. MADRID X.- **CUENTAS ANUALES. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN DESFAVORABLE. OPINIÓN DENEGADA.** No puede equipararse la opinión técnica denegada a la opinión técnica desfavorable puesto que las limitaciones al alcance o las incertidumbres, no impiden necesariamente que las cuentas puedan reflejar la imagen fiel de la sociedad, pero si es cierto que ambas pueden contener información especialmente relevante para los socios y terceros. No debe denegarse el depósito de las cuentas anuales con un informe de auditoría desfavorable que señala que las cuentas no expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad, si contiene información detallada y cuantificada sobre los extremos que llevan a emitir dicha opinión, pues ello significaría no dar publicidad a una información relevante para socios y terceros que es una de las finalidades básicas del depósito de cuentas en el Registro Mercantil, determinando al mismo tiempo un cierre registral por falta de depósito de las cuentas con las importantes consecuencias que ello conlleva.

En cuanto a los informes con opinión denegada, no debe admitirse el depósito de cuentas cuando los motivos que impiden al auditor expresar su opinión, pueda ser imputada a la actitud de la propia sociedad, por haberse comprometido la objetividad o independencia del auditor o por no haberse realizado por la sociedad la entrega de la documentación correspondiente. Pero no toda opinión denegada tiene porqué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Este criterio obliga a realizar un análisis del informe del auditor presentado junto con las cuentas y, especialmente, de las salvedades que en el mismo se realizan a fin de concluir si, con independencia del hecho de que impidan formular al auditor una opinión de acuerdo a las normas técnicas de actuación, las mismas impiden o frustran el interés del socio a la revisión de las cuentas anuales y de los eventuales terceros, de modo que solamente cuando así ocurra deba rechazarse su depósito en el Registro Mercantil».

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12496.pdf>

- R. 21-10-2015.- R.M. MADRID V.- **JUNTA. CONVOCATORIA. FORMA. FUSION. BALANCE. INFORME DE AUDITORIA.** La forma de convocatoria establecida en los estatutos ha de ser cumplida incluso en el caso de convocatoria por los liquidadores, de convocatoria judicial o registral. No es obstáculo para ello el hecho de que existan herencias yacentes o participaciones en litigio. Sólo en defecto de forma de convocatoria



estatutaria puede acudir al sistema legal de publicidad. Ni siquiera los estatutos pueden amparar sistemas alternativos de convocatoria.

En el supuesto contemplado se ha utilizado como balance de fusión el del último ejercicio que fue aprobado pero no auditado cuando existía solicitud de verificación a petición de la minoría. El balance que sirva de base a los acuerdos de fusión debe ser auditado cuando la verificación sea legalmente exigible. Y lo es no sólo cuando la sociedad deba de nombrar auditor por concurrir los parámetros o circunstancias establecidos en la Ley (arts. 263 y 264 de la Ley de Sociedades de Capital) o por venir impuesta en virtud de la clase o tipo de sociedad (véase la Ley de Auditoría), sino también cuando se haya nombrado auditor a petición de la minoría. El informe de auditoría debe además aportarse o incorporarse a la escritura que documente los acuerdos, salvo que dicho balance e informe estén ya integrados en las cuentas anuales cuyo depósito se haya realizado con anterioridad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/19/pdfs/BOE-A-2015-12497.pdf>

- R. 29-10-2015.- R.M. MADRID Nº XVIII.- **ESTATUTOS. DEMANDAS CONTRA LA SOCIEDAD.** Se debate la admisibilidad la siguiente clausula estatutaria: «No podrán los accionistas incoar demanda alguna contra la Sociedad sin antes haber sometido la cuestión a la Junta General de Accionistas y haber resuelto ésta sobre el asunto planteado». Se da la circunstancia de que esta redacción coincide con la anterior salvo en que se ha suprimido la palabra «extraordinaria» tras la expresión «Junta General», por lo que la denegación de la redacción actual dejaría incólume el primitivo precepto estatutario. Y en este sentido señala la Resolución que enjuiciar esta cuestión es ajena a las competencias del Centro Directivo, pues corresponde a tribunales, tanto a la hora de determinar –a la vista del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales– si se contradice el principio consagrado en el art. 24 de la Constitución; o si, por el contrario y se diera el caso de un ejercicio directo de acciones ante los tribunales, obviando el trámite estatutario hoy inscrito, tal aparente trámite previo sería una mera instancia facultativa en aras de lograr una avenencia que evitara el recurso a los tribunales (lo que no es sino un ejercicio intelectual en pro de la operatividad de la cláusula, interpretándola en un sentido favorable a que produzca determinados efectos no contra legem, ex art. 1.284 del C.C.), pero sin efectos interruptivos de una posible prescripción y sin que desencadenara una posible suspensión en sede judicial. Señala también la resolución que no se trata de supuestos de arbitraje o mediación societarios, en el sentido técnico, pero sin embargo se extiende en el examen del derecho a la tutela judicial efectiva y de la posible arbitrabilidad, o mediación, de ciertas controversias en el seno societario, a través de las leyes de Arbitraje, Mediación y Jurisdicción Voluntaria y de anteriores Resoluciones sobre esta materia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12634.pdf>

- R. 4-11-2015.- R.M. MADRID IX.- **FUSIÓN. PUBLICIDAD. DERECHO DE OPOSICIÓN.** Se trata de una escisión parcial con traspaso de parte del patrimonio social, que constituye una unidad económica, a una sociedad de responsabilidad limitada de nueva creación, con reducción del capital de la sociedad escindida. En la misma escritura los administradores de la sociedad escindida manifiestan que determinada entidad de crédito se ha opuesto a la escisión por ostentar un crédito hipotecario frente a aquella sociedad y que, no obstante, dicho crédito se encuentra suficientemente garantizado.

Tanto la normativa comunitaria como la española imponen, cualquiera que sea la complejidad del caso en concreto, la salvaguarda de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

La reforma operada por la L. 1/2012, que modifica el art. 44 de la L. 3/2009 para adecuarlo a normativa comunitaria, a la vez que evita que la infracción de los deberes a cargo de la sociedad en caso de legítima oposición pueda afectar a la eficacia de la fusión o de la escisión, amplía las posibilidades de acción de los acreedores. A falta de un acuerdo entre los interesados sobre la concurrencia de las circunstancias que hacen nacer el derecho de oposición, y a pesar de la oposición del acreedor, la fusión o escisión es plenamente eficaz de concurrir los requisitos previstos en la Ley y debe procederse a la inscripción, sin perjuicio del derecho del acreedor a hacer constar en el Registro Mercantil el ejercicio unilateral de su derecho de oposición y a hacer valer su posición jurídica ante el Juez competente en los términos previstos en el inciso final del art. 44 de la L. 3/2009. Además, al tratarse de un caso de escisión parcial con traspaso pa-

trimonial a una sociedad beneficiaria de nueva creación, ésta no puede deudas anteriores que puedan afectar a los acreedores de la sociedad escindida al carecer de patrimonio preexistente.

Aunque la reducción del capital social de la sociedad escindida no es imprescindible si el traspaso se realiza con cargo a reservas, Con la publicidad prevenida para el acuerdo de escisión o fusión en garantía de los derechos de socios y terceros deben entenderse satisfechos los intereses de los mismos respecto de la natural reducción del capital social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12715.pdf>

- R. 5-11-2015.- R.M. MADRID XIII.- **ADMINISTRADORES. RETRIBUCIÓN. CONSEJERO DELEGADO.** Se trata de una cláusula de los estatutos por la que se previene que, aun cuando el cargo de administrador será gratuito, el cargo de consejero delegado será retribuido por determinados conceptos que se detallan. De la literalidad del art. 249 de la Ley de Sociedades de Capital se deduce que es necesario que se celebre un contrato entre el administrador ejecutivo y la sociedad, que debe ser aprobado previamente por el consejo de administración y que debe ser conforme con la política de retribuciones aprobada en su caso por la junta. Es en este específico contrato en el que deberá detallarse la retribución del administrador ejecutivo, pero la referencia a ese contrato y esa política de retribuciones no necesariamente deben constar en los estatutos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/24/pdfs/BOE-A-2015-12716.pdf>

**C. REGISTRO MERCANTIL CENTRAL.** *Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

- R. 27-10-2015.- R.M.C. III.- **DENOMINACIÓN SOCIAL.** La identidad de denominaciones no se constriñe al caso de coincidencia total y absoluta entre ellas, sino también a lo que se conoce como «identidad sustancial» o «cuasi identidad», cuando –aun en ausencia de coincidencia absoluta o textual–, una fuerte aproximación objetiva, fonética, conceptual, o semántica, o bien la integración de una denominación preexistente con términos o variantes de escasa entidad, mermen la virtualidad diferenciadora de un nombre social respecto de otro ya existente, no desvirtuando la impresión de tratarse de la misma denominación. Es correcta la denegación de la denominación solicitada E.D.P. España SA dado que el único elemento diferenciador respecto de una denominación preexistente es la adición del término «España».

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12744.pdf>

## II. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL D.O.G.C.

### RECURSOS GUBERNATIVOS.

**A. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** *Por María Tenza Llorente, Registradora de la Propiedad.*

- R. 2.437/2015.- 15-10-2015.- R.P. VILANOVA I LA GELTRÚ.- **SUCESIONES: REVOCACIÓN DE TESTAMENTO. APERTURA DE SUCESIÓN INTESTADA.** La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas parte en esta Resolución del principio general procedente del Derecho de que el testador, hasta el momento de su muerte, tiene la facultad de cambiar su testamento por otro (*voluntas testatoris ambulatoria est usque ad mortem*). Señalaba Castán que la revocabilidad es nota característica y esencial de los testamentos, fundada en el carácter unilateral de estos actos.

Sobre esta materia, el T.S., para casos regulados por el C.C. (arts. 739 y 740), se ha pronunciado con mayor frecuencia cuando el supuesto de hecho controvertido permitía entender que, aunque no mediara una cláusula expresa de revocación, los contenidos de ambos testamentos eran compatibles. Así, entiende que si el segundo testamento resulta incompatible con el primero, no puede aplicarse la doctrina de la compatibilidad de dos testamentos si no resulta claramente que el segundo es meramente accesorio del primero y aparece la voluntad del testador de conservar la eficacia del testamento anterior (S. 17-6-2010, con cita de las SS. 1-2-1988, 7-5-1990 y 14-5-1996). Pero en el caso planteado por esta Resolución suponía la ineficacia de la institución de heredero por renuncia, por lo que no debate sobre la vigencia de ambos testamentos por compatibilidad. El artículo 912.3.º del C.C. lo resuelve determinando la apertura de la sucesión intestada.

En cuanto a la postura de la D.G.R.N., ésta en R. 8-11-2001, confirma la nota de calificación desfavorable del Registrador, que suspendió la inscripción de un legado basado en un testamento anterior que no fue declarado expresamente subsistente por el testador, de conformidad con el art. 739 del C.C. No obstante, las RR. 12-9-1947 y 18-12-1951 se inclinaron por una interpretación flexible del art. 739, que permitiera un resultado de compatibilización entre los distintos testamentos. En casos, sin embargo, análogos al planteado en que se parte de renuncia de todos los herederos, las RR. 21-1-2013 o 14-3-2013 considera ineludible la apertura de la sucesión *abintestato*.

En Derecho civil catalán el principio de revocabilidad del testamento aparecía plasmado en los arts. 242 y siguientes de la Compilación de 21-7-1960, aunque según la doctrina seguía más fielmente el sistema romano, al distinguir entre testamentos y codicilos. Sobre esta cuestión, la S.T.S.J. de Cataluña de fecha 23-9-1997 consideró revocado un codicilo por no haber el testador salvado expresamente su eficacia en testamento posterior. La Dirección General de Derecho se pronunció sobre la cuestión de la procedencia de la apertura de la sucesión *abintestato* en R. 31-7-2007. Con posterioridad, recogió este principio el art. 130 de la L. 40/1991, de 30-12-1991, por la que se aprueba el Código de Sucesiones. En aplicación de aquel, la S.A.P. de Barcelona de 12-4-2000 (JUR\2000\209025) declaró en el fundamento de Derecho cuarto que la validez de un testamento ológrafo posterior comportaba la nulidad de los actos realizados con base en el testamento abierto anterior y, para el controvertido supuesto de ineficacia de la institución de heredero por crisis matrimonial, la S.T.S. de Justicia de fecha 1-10-2012 confirma la S.A.P. que determinó la procedencia de la sucesión intestada. Por lo que hace a la regulación actual, el art. 422.9, establece que el otorgamiento de un testamento válido y eficaz revoca de pleno derecho el testamento anterior, salvo los casos de nulidad y preterición errónea. Una de las consecuencias que derivan de esta nota es que, ineficaz el testamento posterior, no recobra su vigencia el anterior y la herencia se regiría por las normas de la sucesión intestada (apartados dos y cinco del precepto y art. 441.1). Cuestión distinta es la sucesión contractual y su compatibilidad con previsiones testamentarias (supuesto sobre el que se pronunció la R. 4178/2010, de 29-11-2010 declaró compatible la designación de heredero efectuada en testamento en cumplimiento de las previsiones de capítulos matrimoniales (arts 431.18 y siguientes del Libro Cuarto).

En conclusión, la existencia de un testamento posterior ineficaz por renuncia de los herederos en él designados, no da lugar a la reviviscencia del anterior, sino que determinaría la apertura de la sucesión intestada.

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6993/1455766.pdf>

- R. 2.438/2015.- 15-10-2015.- R.P. BARCELONA XVI.- **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: PROHIBICIÓN DE USO TURÍSTICO.** La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas tuvo ocasión de pronunciarse sobre esta materia en sendas Resoluciones ya comentadas. Así, en las dictadas en fecha de 21-10-2010 y 28-10-2013; 9 y 14-10-2014, 7-1-2015 y 14-7-2015. Los últimos pronunciamientos jurisprudenciales sobre la materia consideran que se ha de partir del presupuesto de que, salvo disposición clara y expresa de los estatutos, el propietario puede destinar su finca a usos turísticos, en la forma y términos establecidos en Derecho administrativo fundamentalmente por el D. 159/2012, de 20-11-2012. Así se pronuncia la S.A.P. Barcelona número 95/2015, de 15-5-2015, que citando las SS.T.S.J. de Cataluña de 25-3-2013 y de 20-2-2012 y del T.S. 12-9-2013, entiende que nadie puede ser privado de sus derechos de uso sobre un inmueble integrado en un régimen de propiedad horizontal si no concurre, alternativamente, o bien una causa legal que lo justifique o bien su renuncia voluntaria, de modo que si no consta inscrita la limitación ex art. 68.6 del Decreto citado, es legítimo su ejercicio. Cuestión distinta es la facultad de obtener la cesación de la conducta incluso, según la jurisprudencia, en los casos de que no se hay comenzado aún con la actividad molesta (así, S.T.S.J. de Cataluña núm. 28/2014 de 28-4-2014. R.J. 2014\3563 de 28-4-2014, seguida por la S.A.P. de Barcelona núm. 63/2015 de 13-2-2015), lo cual se ha de poner en conexión con la interpretación que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas efectúa sobre la no distinción entre uso actual y potencial del precepto.

De especial interés hubiera resultado –aunque se trata de un caso anterior al 20 de junio– un especial pronunciamiento sobre la interpretación que ha de darse a la redacción del art. 553.25.4 del Libro V, sobre todo teniendo en cuenta el actual tenor literal del art. 553.11.3, el cual refuerza la eficacia de la inscripción registral de los estatutos, al consagrar el principio de buena fe, frente a la anterior redacción en que se hacía referencia al principio de inoponibilidad. Este cambio normativo podría servir de base para el análisis

de las limitaciones de uso no inscritas y la eficacia de su constancia registral. La discusión se centra en que la nueva redacción introduce, cuando hace referencia a la necesidad de consentimiento expreso a las limitaciones de uso, el adjetivo «comunes». De ahí que pueda interpretarse, por el argumento *inclusio unius exclusio altius*, que si la limitación de uso lo es de elementos privativos, entonces cabría adoptarlo no sólo con arreglo al sistema de unanimidad y reglas de adopción de acuerdos presuntos a que hace referencia el art. 553.26.3, sino también cabría plantearse si en los casos de oposición sería posible reputarlo válido. Esta última interpretación es contraria tanto a la jurisprudencia comentada, como a una exégesis sistemática del Libro V, especialmente porque el art. 533.36 establece que los propietarios pueden ejercer todas las facultades del derecho de propiedad sin ninguna otra restricción que las que derivan del régimen de propiedad horizontal.

En resumen, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas reitera su doctrina de no poder ser objeto de inscripción los acuerdos de comunidades de propietarios que prohíban el uso turístico de la finca si existen propietarios que se oponen.

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6993/1455681.pdf>

### **III. RESOLUCIONES DE AUDITORES.** *(Las Resoluciones de Auditores solo aparecerán en el Boletín de la Intranet Colegial)*

#### **RESOLUCIONES DE AUDITORES DE JUNIO Y JULIO DE 2015.**

#### **SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES:**

**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín Colegial.*

- ACUERDO DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA PRESIDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, POR EL QUE SE HABILITAN, CON CARÁCTER EXTRAORDINARIO, DETERMINADAS FECHAS Y HORARIOS PARA LA PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DEL TRIBUNAL DEL RECURSO DE AMPARO ELECTORAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/23/pdfs/BOE-A-2015-12594.pdf>

- **CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA n.º 3647-2015, CONTRA LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, Y DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, TRANSITORIA Y FINALES PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA, DEL DECRETO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 69/2015, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE CATALUÑA.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12165.pdf>

- **CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA n.º 3808-2015, CONTRA EL DECRETO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 16/2015, DE 24 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA EL COMISIONADO PARA LA TRANSICIÓN NACIONAL; CONTRA LOS DENOMINADOS PLAN EJECUTIVO PARA LA PREPARACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS DE ESTADO Y PLAN DE INFRAESTRUCTURAS ESTRATÉGICAS; Y CONTRA LAS PREVISIONES Y LAS ACTUACIONES DESARROLLADAS EN APLICACIÓN O AL AMPARO DE DICHO DECRETO O DE LOS REFERIDOS PLANES O COINCIDENTES CON SU FINALIDAD.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12166.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 5964-2015, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 65.BIS.1, INCISO "O JUDICIALES", EN RELACIÓN CON LOS EFECTOS PREVISTOS EN LOS APARTADOS 2 Y 3, DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA, AÑADIDO POR EL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 4/2013, DE 20 DE JUNIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 24, 117.3 Y 149.1.6 DE LA CONSTITUCIÓN.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/21/pdfs/BOE-A-2015-12567.pdf>

**- IMPUGNACIÓN DE RESOLUCIÓN AUTONÓMICA (TÍTULO V LOTC) N.º 6330-2015, CONTRA LA RESOLUCIÓN 1/XI DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, DE 9 DE NOVIEMBRE DE 2015, "SOBRE EL INICIO DEL PROCESO POLÍTICO EN CATALUÑA COMO CONSECUENCIA DE LOS RESULTADOS ELECTORALES DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2015" Y SU ANEXO.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/12/pdfs/BOE-A-2015-12206.pdf>

- SENTENCIA 203/2015, DE 5 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE AMPARO 4337-2013. PROMOVIDO POR DON J.C.R.C. EN RELACIÓN CON LAS SENTENCIAS DE LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA Y UN JUZGADO DE LO SOCIAL DE MÁLAGA EN PROCESO POR DESPIDO. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LA LIBERTAD SINDICAL EN CONEXIÓN CON LOS DERECHOS A LA IGUALDAD Y A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (GARANTÍA DE INDEMNIDAD) Y CON LAS LIBERTADES DE EXPRESIÓN E INFORMACIÓN: DESPIDO DISCIPLINARIO DEL AUTOR DE UN ESCRITO QUE INCLUÍA APELATIVOS VEJATORIOS PARA OTRA EMPLEADA DE LA MISMA EMPRESA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12288.pdf>

- SENTENCIA 204/2015, DE 5 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE AMPARO 4887-2013. PROMOVIDO POR DOÑA N.T. EN RELACIÓN CON EL AUTO DEL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 12 DE PALMA DE MALLORCA QUE DENEGÓ LA INCOACIÓN DE PROCEDIMIENTO DE HABEAS CORPUS. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LIBERTAD PERSONAL: INADMISIÓN DE UNA PETICIÓN DE HABEAS CORPUS POR RAZONES DE FONDO (STC 195/2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12289.pdf>

- SENTENCIA 205/2015, DE 5 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 6633-2013. PLANTEADA POR LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE EXTREMADURA, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12290.pdf>

- SENTENCIA 206/2015, DE 5 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 6907-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO CENTRAL DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚM. 10 DE MADRID EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12291.pdf>

- SENTENCIA 207/2015, DE 5 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE AMPARO 1250-2014. PROMOVIDO POR DON O.F. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA Y UN JUZGADO DE MÁLAGA QUE INADMITIERON SU IMPUGNACIÓN DE LA ORDEN ADMINISTRATIVA DE EXPULSIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO A LA JUSTICIA): INADMISIÓN DE RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO POR FALTA DE APODERAMIENTO DEL PROCURADOR QUE HABÍA SIDO DESIGNADO DE OFICIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12292.pdf>

- SENTENCIA 208/2015, DE 5 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE AMPARO 6076-2014. PROMOVIDO POR DOÑA M.A.L.M. RESPECTO DE LA INADMISIÓN DE UN INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES DECRETADA POR DILIGENCIA DE ORDENACIÓN DE UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE ARONA EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL SIN INDEFENSIÓN: DILIGENCIA DE ORDENACIÓN QUE IMPIDE LA PERSONACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA SIN QUE EL ÓRGANO JUDICIAL HUBIERA PODIDO RESOLVER LO PROCEDENTE RESPECTO DEL INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES INTERESADO (STC 115/1999).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12293.pdf>



- SENTENCIA 209/2015, DE 8 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1133-2014. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS APARTADOS A) Y C) DEL ARTÍCULO 4.2 DE LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL LITORAL, TURISMO, URBANISMO Y VIVIENDA: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS RELATIVOS AL RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS PREVIAS PARA PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LANZAROTE, FUERTEVENTURA, GRAN CANARIA Y TENERIFE.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12294.pdf>
  
- SENTENCIA 210/2015, DE 8 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 3123-2014. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12295.pdf>
  
- SENTENCIA 211/2015, DE 8 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5970-2014. INTERPUESTO POR EL CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA RESPECTO DEL ARTÍCULO 124 DEL REAL DECRETO-LEY 8/2014, DE 4 DE JULIO, DE APROBACIÓN DE MEDIDAS URGENTES PARA EL CRECIMIENTO, LA COMPETITIVIDAD Y LA EFICIENCIA. LÍMITES A LOS DECRETOS-LEYES: FALTA DE ACREDITACIÓN DEL PRESUPUESTO HABILITANTE PARA APROBAR CON CARÁCTER URGENTE UNA REFORMA DE LA REGULACIÓN DEL IMPUESTO ESTATAL SOBRE DEPÓSITOS EN LAS ENTIDADES DE CRÉDITO. VOTO PARTICULAR.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12296.pdf>
  
- SENTENCIA 212/2015, DE 8 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 1996-2015. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID RESPECTO DE LOS ARTÍCULOS 8 Y 10 DEL REAL DECRETO-LEY 9/2008, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE CREAN UN FONDO ESTATAL DE INVERSIÓN LOCAL Y UN FONDO ESPECIAL DEL ESTADO PARA LA DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO Y SE APRUEBAN CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS PARA ATENDER A SU FINANCIACIÓN. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD POR INADECUADA FORMULACIÓN DE LOS JUICIOS DE APLICABILIDAD Y RELEVANCIA (STC 201/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12297.pdf>
  
- SENTENCIA 213/2015, DE 8 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 1997-2015. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID RESPECTO DE LOS ARTÍCULOS 8 Y 10 DEL REAL DECRETO-LEY 9/2008, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE CREAN UN FONDO ESTATAL DE INVERSIÓN LOCAL Y UN FONDO ESPECIAL DEL ESTADO PARA LA DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO Y SE APRUEBAN CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS PARA ATENDER A SU FINANCIACIÓN. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD POR INADECUADA FORMULACIÓN DE LOS JUICIOS DE APLICABILIDAD Y RELEVANCIA (STC 201/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/13/pdfs/BOE-A-2015-12298.pdf>
  
- SENTENCIA 214/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 8405-2007. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY 3/2007, DE 26 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES DE MODERNIZACIÓN DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, QUE INTRODUCE UN NUEVO PRIMER PÁRRAFO EN EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 100 DE LA LEY 16/1995, DE 4 DE MAYO, FORESTAL Y DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA DE LA COMUNIDAD DE MADRID. COMPETENCIAS SOBRE MEDIO AMBIENTE, MONTES Y ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL AUTONÓMICO QUE REQUIERE AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA QUE LOS AGENTES FORESTALES ACCEDAN A MONTES DE TITULARIDAD PRIVADA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12879.pdf>



- SENTENCIA 215/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5423-2012. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO RESPECTO DEL ARTÍCULO 2.3 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2011, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA PRESUPUESTARIA, TRIBUTARIA Y FINANCIERA PARA LA CORRECCIÓN DEL DÉFICIT PÚBLICO. LÍMITES A LOS DECRETOS LEYES, COMPETENCIAS SOBRE FUNCIÓN PÚBLICA Y ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA; AUTONOMÍA FINANCIERA: CONSTITUCIONALIDAD DEL PRECEPTO ESTATAL QUE IMPIDE TEMPORALMENTE A LOS ENTES INTEGRANTES DEL SECTOR PÚBLICO REALIZAR APORTACIONES A PLANES DE PENSIONES DE EMPLEO O CONTRATOS DE SEGURO COLECTIVOS QUE INCLUYAN LA COBERTURA DE LA CONTINGENCIA DE JUBILACIÓN.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12880.pdf>
  
- SENTENCIA 216/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5108-2013. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES, GARANTÍAS DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO Y FACULTADES DE ENMIENDA DEL SENADO: CONSTITUCIONALIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE REGULA LA SUPRESIÓN Y MANTENIMIENTO DE AYUDAS RELACIONADAS CON LA ADQUISICIÓN O PROMOCIÓN DE VIVIENDAS Y EL FOMENTO DEL ALQUILER. VOTO PARTICULAR.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12881.pdf>
  
- SENTENCIA 217/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. RECURSO DE AMPARO 5843-2014. PROMOVIDO POR DON JOAQUÍN RODRÍGUEZ RIVERA EN RELACIÓN CON LOS AUTOS DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CÁDIZ DE PRÓRROGA DE LA MEDIDA CAUTELAR DE PRISIÓN PROVISIONAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LIBERTAD PERSONAL: PRÓRROGA DE LA MEDIDA CAUTELAR DE PRISIÓN PROVISIONAL CARENTE DE COBERTURA LEGAL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12882.pdf>
  
- SENTENCIA 218/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 6059-2014. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO. PRINCIPIO DE IGUALDAD Y GARANTÍAS EXPROPIATORIAS: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE REGULA LA COMPENSACIÓN POR PRIVACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN LA ACTUACIÓN DE PRIMERA URBANIZACIÓN SIN QUE LOS PROPIETARIOS HAYAN INCUMPLIDO SUS DEBERES (STC 141/2014). VOTOS PARTICULARES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12883.pdf>
  
- SENTENCIA 219/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 2208-2015. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 8 Y 10 DEL REAL DECRETO-LEY 9/2008, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE CREAN UN FONDO ESTATAL DE INVERSIÓN LOCAL Y UN FONDO ESPECIAL DEL ESTADO PARA LA DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO Y SE APRUEBAN CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS PARA ATENDER A SU FINANCIACIÓN. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN POR INADECUADA FORMULACIÓN DEL JUICIO DE APLICABILIDAD Y RELEVANCIA (STC 201/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12884.pdf>
  
- SENTENCIA 220/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 3449-2015. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 8 Y 10 DEL REAL DECRETO-LEY 9/2008, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE CREAN UN FONDO ESTATAL DE INVERSIÓN LOCAL Y UN FONDO ESPECIAL DEL ESTADO PARA LA DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO Y SE APRUEBAN CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS PARA ATENDER A SU FINANCIACIÓN. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN POR INADECUADA FORMULACIÓN DEL JUICIO DE APLICABILIDAD Y RELEVANCIA (STC 201/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12885.pdf>

- SENTENCIA 221/2015, DE 22 DE OCTUBRE DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 3669-2015. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 8 Y 10 DEL REAL DECRETO-LEY 9/2008, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE CREAN UN FONDO ESTATAL DE INVERSIÓN LOCAL Y UN FONDO ESPECIAL DEL ESTADO PARA LA DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO Y SE APRUEBAN CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS PARA ATENDER A SU FINANCIACIÓN. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN POR INADECUADA FORMULACIÓN DEL JUICIO DE APLICABILIDAD Y RELEVANCIA (STC 201/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12886.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 3492-2015, CONTRA EL INCISO ÚLTIMO "PREVIA AUTORIZACIÓN DEL GOBIERNO, DE LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE NUEVOS SERVICIOS PÚBLICOS" DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY 2/2015, DE 11 DE MARZO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA EL 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12161.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 3493-2015, CONTRA LOS ARTÍCULOS 69 Y 95 Y LAS DISPOSICIONES ADICIONALES 22, 23, 24, 25 Y 26 DE LA LEY DE CATALUÑA 3/2015, DE 11 DE MARZO, DE MEDIDAS FISCALES, FINANCIERAS Y ADMINISTRATIVAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12162.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 4567-2015, CONTRA EL CAPÍTULO I DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 15/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE LA PROVISIÓN DE CONTENIDOS POR PARTE DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS Y DE FOMENTO DEL SECTOR Y LA DIFUSIÓN DE LA CULTURA DIGITAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/25/pdfs/BOE-A-2015-12735.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5679-2015, CONTRA EL ARTÍCULO 102 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2015, DE 24 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE GARANTÍAS Y USO RACIONAL DE LOS MEDICAMENTOS Y PRODUCTOS SANITARIOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12163.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5680-2015, CONTRA LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA Y, POR CONEXIÓN CON ELLA, CONTRA LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DE LA LEY 23/2015, DE 21 DE JULIO, ORDENADORA DEL SISTEMA DE INSPECCIÓN DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/11/pdfs/BOE-A-2015-12164.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 6022-2015, CONTRA EL DECRETO-LEY 3/2015, DE 24 DE JULIO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE REGULA EL ACCESO UNIVERSAL A LA ATENCIÓN SANITARIA EN LA COMUNITAT VALENCIANA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/05/pdfs/BOE-A-2015-11930.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 6014-2015, CONTRA LOS ARTÍCULOS 12.1 Y 2; 13; 14; 15; 17.1; 19.1 Y 2; 20; 22; 23.1 Y 2; 24.1, 2, 4 Y 5; DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA; DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA Y DISPOSICIÓN FINAL QUINTA DE LA LEY 28/2015, DE 30 DE JULIO, PARA LA DEFENSA DE LA CALIDAD ALIMENTARIA

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/21/pdfs/BOE-A-2015-12566.pdf>

**TRIBUNAL SUPREMO:** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín Colegial.*

- S.T.S. 19-10-2013. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **CAPITULACIONES MATRIMONIALES EN QUE SE PACTA LA SEPARACIÓN DE BIENES.** Distribución acordada por los cónyuges de bienes adquiridos vigente el matrimonio pero con posterioridad a dichas capitulaciones. Contratación entre cónyuges. Su validez.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7500990&links=&optimize=20151023&publicinterface=true>

- S.T.S. 22-10-2015. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **PERMUTA DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.** Transcurso del plazo pactado sin que haya cambiado la clasificación urbanística de los terrenos como «suelo no urbanizable», lo que impide la existencia de dichos aprovechamientos. Interpretación contractual. Existencia de condición resolutoria expresa y no tácita. Resolución por incumplimiento de contrato.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7506324&links=&optimize=20151030&publicinterface=true>

- S.T.S. 3-11-2015. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **HERENCIA. COMUNIDAD HEREDITARIA. VENTA DE COSA AJENA: SU VALIDEZ.** Ante la falta de consentimiento de todos los coherederos solo afronta la nulidad cuando el vendedor hace creer al comprador que ostenta la autorización de la totalidad de los comuneros, siendo incierto, pero abandona un remedio tan drástico cuando el comprador conoce que la transmisión solo es de la cuota que corresponde al vendedor en el condominio. En consecuencia, concurren las circunstancias que determinan, frente al efecto más radical de la nulidad, la procedencia de aceptar el carácter puramente consensual y generador de obligaciones en que se basa el criterio jurisprudencial que declara la validez de la venta de cosa ajena.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7518750&links=&optimize=20151113&publicinterface=true>

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA:** *Por la Oficina en Bruselas del Colegio de Registradores.*

- S.T.J.U.E.- **EL T.J. DEFINE POR PRIMERA VEZ EL CONCEPTO DE DOCUMENTOS EXTRAJUDICIALES QUE DEBEN SER OBJETO DE UNA TRANSMISIÓN FORMAL A LOS DESTINATARIOS RESIDENTES EN OTRO ESTADO MIEMBRO. LOS ORGANISMOS NACIONALES COMPETENTES ESTÁN OBLIGADOS A TRANSMITIR DICHS DOCUMENTOS DE FORMA AUTOMÁTICA CUANDO ESTOS REÚNAN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL DERECHO DE LA UNIÓN.** Según un Reglamento de la Unión, el buen funcionamiento del mercado interior exige mejorar y acelerar la transmisión entre los Estados miembros de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil. La eficacia y la rapidez de los procedimientos judiciales requieren que la transmisión de dichos documentos (notificación o traslado) se efectúe directamente y por medios rápidos entre los organismos designados por los Estados miembros. En España, el organismo competente para transmitir los documentos judiciales o extrajudiciales en otro Estado miembro es el secretario judicial.

MAN Diesel, sociedad alemana, y Tecom Mican («Tecom»), sociedad española, celebraron un contrato de agencia en noviembre de 2009. Posteriormente, MAN Diesel resolvió unilateralmente dicho contrato. A raíz de esta Resolución, Tecom solicitó al Secretario Judicial competente que notificara a MAN Diesel, a través del órgano alemán competente, un escrito de requerimiento por el que exigía el pago de una cantidad que Tecom consideraba que se le adeudaba conforme a la ley española. En dicho escrito se indicaba, además, que el mismo requerimiento ya había sido remitido a MAN Diesel mediante otro requerimiento formalizado ante notario español para que quedase constancia en acta pública notarial. Por estimar que no existía procedimiento judicial alguno en cuyo marco fuera necesaria la práctica del acto de auxilio judicial solicitado, el Secretario Judicial denegó la solicitud presentada por Tecom. Esta sociedad interpuso entonces recurso contra dicha negativa, pero el Secretario Judicial lo desestimó, indicando que no era posible considerar cualquier documento privado como «documento extrajudicial» que puede ser objeto de «traslado» con arreglo al Reglamento.

El Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Las Palmas de Gran Canaria, que conoce del recurso de Tecom contra la resolución del Secretario Judicial, plantea al Tribunal de Justicia varias cuestiones prejudiciales sobre el concepto de documento extrajudicial a efectos del Reglamento.

Mediante su sentencia dictada, el T.J. señala, con carácter preliminar, que el concepto de documento extrajudicial en el sentido de dicho Reglamento debe considerarse un concepto autónomo del Derecho de la Unión. Dicho esto, teniendo en cuenta el contexto, los objetivos y la génesis del citado Reglamento, el T.J. declara que el concepto de documento extrajudicial comprende no sólo los documentos emitidos o autenticados por una autoridad pública o un funcionario público, sino también los documentos privados cuya transmisión formal a su destinatario residente en otro Estado miembro sea necesaria para el ejercicio, la prueba o la salvaguardia de un derecho o de una pretensión jurídica en materia civil o mercantil. En efecto, el T.J. subraya que la transmisión de tales documentos entre Estados miembros contribuye a reforzar el buen funcionamiento del mercado interior en el ámbito de la cooperación en materia civil o mercantil y

contribuye a establecer progresivamente un espacio de libertad, seguridad y justicia en el interior de la Unión.

El T.J. añade que la notificación o el traslado de un documento extrajudicial del modo establecido en el Reglamento resulta siempre procedente aun cuando ese documento ya haya sido notificado o trasladado una primera vez por una vía de transmisión no contemplada en ese Reglamento o por otro de los medios de transmisión previstos en él.

El T.J. declara también que, cuando concurren los requisitos de aplicación del Reglamento, no procede comprobar caso por caso si la notificación o el traslado de un documento extrajudicial tienen incidencia transfronteriza y son necesarios para el buen funcionamiento del mercado interior. En ese caso, los organismos nacionales competentes están obligados a transmitir los documentos de que se trate de forma automática. A este respecto, el Tribunal de Justicia destaca, por una parte, que la incidencia transfronteriza de la transmisión de un documento judicial o extrajudicial es un requisito objetivo de aplicabilidad del Reglamento: procede pues considerar que este requisito se cumple siempre que la notificación o el traslado del documento estén comprendidos en el ámbito de aplicación del Reglamento, de modo que la transmisión debe realizarse entonces con arreglo al sistema que este establece. Por otra parte, puesto que todos los medios de transmisión de los documentos judiciales y extrajudiciales previstos por el Reglamento han sido expresamente establecidos para alcanzar el buen funcionamiento del mercado interior, resulta legítimo considerar que, una vez que concurren los requisitos de aplicación de esos medios de transmisión, la notificación o el traslado de dichos documentos contribuyen necesariamente a esa finalidad.

- S.T.J.U.E.- **EL PLAZO PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS QUE SE ESTABAN TRAMITANDO CUANDO SE APLICÓ EN ESPAÑA LA SENTENCIA AZIZ ES CONTRARIO AL DERECHO DE LA UNIÓN. EN ESOS CASOS, PARA FORMULAR OPOSICIÓN CONTRA LA EJECUCIÓN FORZOSA, LAS PARTES INTERESADAS DISPONÍAN DE UN PLAZO PRECLUSIVO DE UN MES QUE COMENZABA A CORRER DESDE LA PUBLICACIÓN EN EL B.O.E. DE LA NUEVA LEY DE MODIFICACIÓN ADOPTADA A RAÍZ DE ESA SENTENCIA.** Según una Directiva de la Unión, los Estados miembros deben garantizar que no vinculen al consumidor las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional, debiendo el contrato seguir siendo obligatorio en los mismos términos si puede subsistir sin las cláusulas abusivas. La Directiva también dispone que los Estados miembros velarán por que existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

Tras pronunciarse en 2013 la Sentencia Aziz, la Ley Española modificó en particular el procedimiento de ejecución de los bienes hipotecados. De este modo, en los procedimientos iniciados tras la entrada en vigor de la Ley, la oposición del ejecutado basada en el carácter abusivo de una cláusula contractual, formulada en un plazo ordinario de diez días a partir de la fecha de notificación del auto en el que se despache la ejecución hipotecaria, permite que se suspenda el procedimiento de ejecución hasta que se resuelva la oposición. Una disposición transitoria de esta Ley dirige su atención a los procedimientos de ejecución que se encontraban en curso cuando entró en vigor la Ley, es decir, los procedimientos en los que el plazo de oposición de diez días ya había empezado a correr o ya había expirado. En esos casos, para formular oposición a la ejecución forzosa, los interesados disponían de un plazo preclusivo de un mes que comenzaba a correr a partir del día siguiente al de la publicación de la Ley en el B.O.E.

Un litigio enfrenta al banco español B.B.V.A. (anteriormente Unnim Banc) a tres consumidores, quienes formularon oposición contra una ejecución hipotecaria iniciada antes de que entrara en vigor la Ley española. Estos consumidores alegan ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Martorell (Barcelona) que el plazo preclusivo de un mes es contrario a la Directiva. Sostienen que el plazo es insuficiente para que los tribunales controlen de oficio el contenido de los contratos de préstamo o crédito con garantía hipotecaria en curso de ejecución y, con mayor motivo, para que los consumidores aleguen el eventual carácter abusivo de las cláusulas que figuran en esos contratos. Por otra parte, los consumidores afirman que, dado que el plazo preclusivo de un mes comenzaba a correr a partir de la publicación de la Ley en el B.O.E. y no a partir del momento en que se produjera una notificación individualizada, el acceso de los consumidores a la justicia resultaba muy difícil, incluso en caso de que dispusieran de asistencia jurídica. El juez español pregunta al T.J. si la Directiva se opone al plazo de un mes previsto en la Ley española.

Mediante su Sentencia dictada, el T.J. declara que la Directiva se opone a la disposición transitoria española.

El T.J. comienza señalando que un plazo preclusivo de un mes para formular oposición parece, en principio, materialmente suficiente para poder preparar e interponer un recurso judicial efectivo, de modo que resulta razonable y proporcionado atendiendo a los derechos e intereses de que se trata. Por lo tanto, la duración de este plazo no es contraria al principio de efectividad.

Sin embargo, el T.J. destaca que el mecanismo establecido por el legislador para iniciar el cómputo del plazo —esto es, la publicación de la Ley en el B.O.E.— es contrario al principio de efectividad. En efecto, en el momento de iniciarse el procedimiento de ejecución instado en su contra, los consumidores fueron informados mediante una notificación individual, que les fue dirigida personalmente, de que tenían la posibilidad de oponerse a la ejecución en un plazo de diez días a partir de esa notificación.

Según el T.J., los consumidores no podían razonablemente esperar que se les concediera una nueva posibilidad de formular un incidente de oposición sin ser informados de ello a través de la misma vía procesal por la que recibieron la información inicial. Al establecer que el plazo preclusivo comienza a correr sin que los consumidores afectados sean informados personalmente de la posibilidad de alegar un nuevo motivo de oposición en el marco de un procedimiento de ejecución ya iniciado antes de entrar en vigor la nueva Ley, la disposición transitoria en cuestión no garantiza que se pueda aprovechar plenamente ese plazo y, en consecuencia, no garantiza el ejercicio efectivo del nuevo derecho reconocido por la modificación legislativa española. El T.J. señala que, habida cuenta del desarrollo, de la particularidad y de la complejidad del procedimiento, así como de la legislación aplicable, existe un elevado riesgo de que el plazo expire sin que los consumidores afectados puedan hacer valer de forma efectiva y útil sus derechos por la vía judicial, debido en particular al hecho de que, en realidad, ignoran o no perciben la amplitud exacta de esos derechos.

## **NOTICIAS DE LA UNIÓN EUROPEA.** *Por la Oficina en Bruselas del Colegio de Registradores.*

### 1. INSTITUCIONES EUROPEAS:

- EL PARLAMENTO EUROPEO APRUEBA UNA NUEVA LEY ELECTORAL.

### 2. JUSTICIA:

- LA COMISIÓN EUROPEA PUBLICA ORIENTACIONES SOBRE LAS TRANSFERENCIAS TRANSATLÁNTICAS DE DATOS.

### 3. ECONOMÍA:

- ÚLTIMÁTUM DE LA COMISIÓN EUROPEA A ESPAÑA PARA QUE DÉ UN TRATO FISCAL JUSTO A LAS ORGANIZACIONES SIN ÁNIMO DE LUCRO EXTRANJERAS.

## **MATERIAS DE INTERÉS.**

### **BREVE ANÁLISIS DE ALGUNAS DISPOSICIONES DE INTERÉS.** *Por José Félix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad.*

- INFORME ENERO 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informe-244-boe-enero-2015/>

- INFORME FEBRERO 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informe-245-boe-febrero-2015/>

- INFORME MARZO 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-246-boe-marzo-2015/>

- INFORME ABRIL 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-247-boe-abril-2015/>

- INFORME MAYO 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-248-boe-abril-2015/>

- INFORME JUNIO 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-249-boe-junio-2015/>

- INFORME JULIO 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-250-boe-julio-2015/>

- INFORME AGOSTO 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-251-boe-agosto-2015/>

- INFORME SEPTIEMBRE 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-252-boe-septiembre-2015/>

- INFORME OCTUBRE 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-253-boe-octubre-2015/>

- INFORME NOVIEMBRE 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-254-boe-noviembre-2015/>



**EXÉGESIS DE LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA, EN MATERIA DE INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS\***. Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad y Mercantil, Catedrático de Derecho Civil (acreditado) y Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de España.

## SUMARIO:

I. ENTRADA EN VIGOR DE LA REFORMA. - II. NECESIDAD DE UN DESARROLLO REGLAMENTARIO DE LA LEY.- III. INSCRIPCIÓN VERSUS INCORPORACIÓN DE LAS BASES GRÁFICAS AL FOLIO REAL.- IV. SOPORTE ELECTRÓNICO O FÍSICO DE LAS INSCRIPCIONES DE LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS Y FORMA DE EXPRESIÓN EN LOS LIBROS DE PAPEL.- V. DISTINCIÓN ENTRE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS INDIVIDUALMENTE CONSIDERADAS Y LA TRAMA DEL CONJUNTO DE BASES GRÁFICAS EXISTENTES EN LA APLICACIÓN INFORMÁTICA DEL REGISTRO.- VI. ¿EXISTE LA “REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL” COMO CONCEPTO AUTÓNOMO RESPECTO DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA?.-VII. ¿EN QUÉ CONSISTE LA DENOMINADA DOCTRINALMENTE “CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL”?.- VIII. LA CORRESPONDENCIA DE LA REFERENCIA CATASTRAL CON LA IDENTIDAD DE LA FINCA (ART. 9, A LH Y 45 TRLCI) Y SU INCORPORACIÓN COMO CIRCUNSTANCIA DESCRIPTIVA EN EL REGISTRO.- IX. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA QUE COMPLETE SU DESCRIPCIÓN LITERARIA (ART. 9 B LH Y 18.3 TRLCI): 1. El concepto y especies de “representaciones gráficas” a que alude la Ley Hipotecaria: a) “La representación gráfica catastral”. b) La “representación gráfica alternativa”. c) “Otras representaciones gráficas disponibles”. 2. Carácter y finalidad de la inscripción de la representación gráfica de la finca. 3. Requisitos necesarios para la calificación positiva que permita la inscripción de la base gráfica de la finca, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria: 1º Que se aporte el

---

\* Nota del autor: El presente estudio no pretende sino constituir un pequeño paso en el todavía incipiente proceso de interpretación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, en materia de inscripción de representaciones gráficas, sin aspirar a alcanzar conclusiones definitivas en todas las complejas y difíciles cuestiones jurídicas que su exégesis plantea. Es un primer intento de sistematización doctrinal de la materia que con toda seguridad será seguida y superada por nuevas aportaciones doctrinales, que quizá pueden encontrar algún provecho en los planteamientos y razonamientos jurídicos que aquí se exponen. El segundo objetivo de este estudio es eminentemente práctico: ofrecer un modesto elemento de ayuda a los registradores en su difícil tarea de aplicar con éxito la citada Ley. La historia y trayectoria del Cuerpo de Registradores permite pronosticar que así será.

el “título formal”. 2º. Que exista “correspondencia” entre la representación gráfica y la finca registral. 3º. Que el registrador no tenga dudas sobre dicha “correspondencia”. 4. ¿Qué elementos de juicio puede emplear el registrador para llegar a la conclusión de que existe o no existe dicha “correspondencia”? 5. ¿Qué valor tienen las notas marginales extendidas en los libros registrales previstas en art. 9 nº1 de la Ley Hipotecaria en su versión dada por la Ley 24/2001?. 6. Supuestos de inscripción obligatoria y voluntaria de la representación gráfica georreferenciada de la finca: a) Supuestos de inscripción obligatoria. b) Supuestos de inscripción voluntaria. c) ¿Hay supuestos de inscripción voluntaria distintos de los sometidos al expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria?. X. LOS EXPEDIENTES DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: SUS REQUISITOS Y SUS EFECTOS: 1. Título formal, legitimación y finalidad del procedimiento. 2. Las garantías de los titulares registrales del dominio y de los colindantes: notificación, comparecencia y derecho de oposición: a) ¿quiénes son sus destinatarios?. b) ¿quiénes son los colindantes destinatarios obligados de la notificación?. c) ¿Quiénes son los titulares registrales de las fincas registrales colindantes?. d) ¿En qué forma debe hacerse dicha notificación?. e) Comparecencia de los convocados ante el registrador. f) Comparecencia de los convocados ante el registrador. g) Derecho de oposición del titular registral. 3. Calificación registral negativa de la certificación gráfica aportada: a) Supuestos de calificación registral negativa. b) Garantías del promotor frente a la calificación negativa. 4. Calificación registral positiva e inscripción de la certificación gráfica aportada. La constancia de la coordinación con el Catastro: a) Calificación positiva de la representación gráfica catastral. b) Efectos derivados de la calificación positiva: -La inscripción de la representación gráfica de la finca. - Inscripción de las rectificaciones de cabida y, en su caso, de linderos en la descripción literaria de la finca. - Constancia en el Registro de la situación de coordinación de la finca con el Catastro. - Nota de despacho del documento. 5. Inscripción de la representación gráfica catastral en caso de manifestación del interesado de su falta de correspondencia con la realidad física de la finca. 6. Especialidades de la inscripción de la representación gráfica en caso de aportación de representaciones gráficas alternativas: a) Supuestos en que cabe la presentación de una representación gráfica alternativa. b) Requisitos de la representación gráfica alternativa. c) Procedimiento de coordinación entre el Registro y el Catastro en caso de aportación de representación gráfica alternativa. 7. Procedimiento y plazo de despacho de las solicitudes de inscripción de representaciones gráficas.- XI. EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL Y ALTERNATIVA: a) Efectos derivados de la inscripción gráfica catastral: - El principio de legitimación. - El principio de fe pública registral. - Otros principios hipotecarios. b) Efectos derivados de la inscripción gráfica alternativa. c) Efectos derivados de la descoordinación de la finca registral respecto de la parcela catastral: - Supuestos de falta de coordinación. - Supuestos de descoordinación.- XII. PUBLICIDAD DE LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS.-

## I. ENTRADA EN VIGOR DE LA REFORMA

1. La Ley 13/2015, de 24 de julio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, conforme al párrafo primero de su disposición final quinta, entró en vigor el día 1 de noviembre de 2015.<sup>1</sup>

2. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el art. 10.6 de la Ley Hipotecaria, en su versión reformada, establece que:

*“6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:*

*a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.*

*b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.*

---

<sup>1</sup> No obstante, según el párrafo segundo de la misma disposición, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación los siguientes preceptos (la publicación tuvo lugar el 25 de junio de 2015):

a) El apartado doce del artículo primero de la Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Ergo, este artículo 206 entra en vigor con independencia de la aprobación de la Resolución conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro a que se refiere el art. 10.6 de la Ley Hipotecaria, y de la homologación por parte de la DGRN de la aplicación informática prevista en el art. 9 de la misma Ley y la disposición adicional primera de la Ley 13/2015.

b) El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

*c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.”*

3. Por su parte, la Disposición final tercera de la Ley prevé que *“Antes del 1 de noviembre de 2015, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Registros y del Notariado dictarán la resolución conjunta a que se refiere el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.”* Esta Resolución conjunta se firmó por los respectivos titulares de dichos Centros Directivos el 26 de octubre de 2015, y por Resolución de la Subsecretaría de la Presidencia se dispuso su publicación en el BOE<sup>2</sup>.

4. Finalmente, la disposición adicional primera 3, establece que:

*“El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que se refiere esta disposición adicional [se refiere a la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas diseñada y suministrada por el Colegio de Registradores prevista en el art. 9 de la Ley Hipotecaria] en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.”*

Para la homologación de la aplicación informática, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado (vid. apartado 2 de la disposición adicional primera). Esto supone que dicha homologación está sujeta al previo informe preceptivo, al menos, de los Ministerios de Hacienda y Administraciones Públicas, Fomento y Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Además, la homologación debería incluir la aprobación de un plan de implantación, pues lógicamente no tiene sentido que se implante en los Registros una aplicación no homologada, de donde se colige que tras la homologación debe ejecutarse un plan de implantación en el plazo más breve posible a partir de la fecha de la homologación misma.

Según el apartado 3 de la disposición adicional primera, mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

Del conjunto de las disposiciones citadas resulta que, si bien la entrada en vigor formal de la Ley 13/2015, en lo que afecta a la reforma de la Ley Hipotecaria, estaba prevista para el 1 de noviembre, no es ésta la fecha en que entrará en funcionamiento la nueva aplicación informática sobre bases gráficas prevista en el art. 9,c) de la LH en su nueva redacción. Para que se produzca dicha entrada en funcionamiento – al margen de las actuaciones previas de diseño, desarrollo, implantación, pruebas, formación, etc -, es necesario que antes sea objeto de homologación por parte de la DGRN, lo que, a su vez, requiere que previamente se apruebe la Resolución conjunta de la DGRN-Catastro antes del 1 de noviembre, y que, a partir de la fecha de dicha Resolución (*rectius*: su notificación al Colegio de Registradores), el Colegio solicite en el plazo de tres meses su homologación, y que la DGRN recabe los informes ministeriales antes mencionados, estudie el contenido de dichos informes y resuelva sobre todo ello. Esto supone que en la práctica el plazo del 1 de noviembre ha quedado desbordado, pudiendo retrasarse la habilitación legal de la nueva aplicación informática probablemente incluso hasta finales de año, o más allá de dicha fecha.

La consecuencia de esta falta de habilitación legal, y por tanto imposibilidad de utilización, de dicha aplicación, ¿supone un aplazamiento efectivo de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 en lo relativo a la nueva regulación sobre inscripción de bases gráficas, calificación en base a la información territorial asociada y tramitación y resolución de los nuevos expedientes de los arts. 199 y siguientes de la LH?. La respuesta no es sencilla. Según el párrafo noveno de la letra b) del art. 9 de la Ley en su versión reformada *“Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.”*

Parece difícil que sin ese elemento auxiliar de calificación se pueda obtener el mismo resultado que permita relacionar las fincas registrales con sus representaciones gráficas, prevenir la invasión del dominio público y consultar las limitaciones al dominio de origen urbanístico, medioambiental o administrativo.

Sin embargo, la reciente Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en su apartado tercero, tras indicar el modo material de inscribir e incorporar al folio real la representación georreferenciada de la finca, establece que *“Excepcionalmente, en aquellos registros de la propiedad en que a fecha 1 de noviembre de 2015 no se disponga de medios técnicos para el cumplimiento de lo dispuesto en la letra a) de este apartado, si el*

---

<sup>2</sup> Publicación que tuvo lugar el inmediato 30 de octubre de 2015.

registrador califica favorablemente la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca, generará un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el Código de la Finca Registral, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica, y en el acta de inscripción hará constar que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación”. A su vez, en el párrafo primero del apartado cuarto, señala que “Hasta tanto se solicite y obtenga por el Colegio de Registradores la homologación de la nueva aplicación informática para el tratamiento de representaciones geográficas regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, los registradores de la propiedad podrán seguir utilizando las anteriores aplicaciones colegiales disponibles para tal finalidad, así como los nuevos desarrollos que el Colegio de Registradores implante provisionalmente en fase de pilotaje”.

Por tanto, de acuerdo con la interpretación hecha por la DGRN la inscripción de las representaciones gráficas, en los casos legalmente previstos, podrá hacerse desde la entrada en vigor de la Ley, incluso antes de que se produzca la homologación de la aplicación informática prevista en el art. 9 LH, utilizando para ello las anteriores aplicaciones colegiales así como los nuevos desarrollos informáticos que realice el Colegio de Registradores y que implante provisionalmente en fase de pilotaje. Al margen de las dudas jurídicas que la solución citada puede plantear, resulta evidente la conveniencia de acortar en lo posible este periodo de transición o provisional dado que indudablemente la seguridad jurídica, que exige minimizar el margen de error en la calificación de la identidad gráfica de las fincas y la ausencia de solapamientos entre sus respectivas representaciones geográficas, no podrá ser la misma utilizando una aplicación concebida para cumplir con esta finalidad que la que pueda lograrse utilizando unas aplicaciones (las actualmente existentes) que no estaban diseñadas para generar descripciones de fincas registrales amparadas en las presunciones de exactitud del art. 38 LH.

## II. NECESIDAD DE UN DESARROLLO REGLAMENTARIO DE LA LEY

1. La Ley 13/2015 ha suscitado la duda de la necesidad o no de un desarrollo reglamentario previo a su aplicación. A pesar de que la Ley es muy extensa y farragosa – en este sentido ha sido calificada de “reglamentista” – lo cierto es que la misma contempla en varios preceptos la necesidad de un desarrollo reglamentario ulterior.

2. En concreto, esta previsión se contiene en los siguientes preceptos:

a) Artículo 201, en materia de expedientes de rectificación de descripción, superficie o linderos, establece en su apartado 2:

*“2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente”.*

Ciertamente existen previsiones relacionadas con esta materia en el Reglamento hipotecario, como las contenidas en el art. 437, conforme a la cual “los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.” A su vez los interesados podrán solicitar “la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado”, sin necesidad de esperar a practicar alguna de las operaciones relacionadas en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, ni esta escueta regulación, ni la relativa a excesos de cabida o rectificación de linderos, ni la genérica sobre rectificación de errores en los asientos de los artículos 314 y siguientes del Reglamento son suficientes para abarcar las necesidades regulatorias que se derivan del nuevo apartado 2 del art. 201 de la Ley Hipotecaria, que se refiere no sólo a los datos de ubicación, extensión y delimitación de la finca, sino también a su “*calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos*”.<sup>3</sup>

b) Artículo 203, en materia de expedientes de dominio para la inmatriculación de fincas:

- regla segunda de su apartado primero:

*“Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical*

<sup>3</sup> Obsérvese cómo en este precepto la fórmula gramatical que se emplea no es la de “... *en los términos prevenidos reglamentariamente*”, sino la de “*en la forma que reglamentariamente se determine*”, evocando así la necesidad de un desarrollo reglamentario subsiguiente.

de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos: ...”. En este caso sí puede sostenerse que esta regulación reglamentaria es la contenida actualmente en los apartados uno a cuatro del art. 51 del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de la necesidad de su adaptación a la nueva Ley 13/2015.

- regla quinta:

“Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento ...”. También en este caso cabe entender que la remisión a la regulación reglamentaria se está haciendo a la contenida en art. 202 del Reglamento Notarial, en su redacción dada por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero.

c) Artículo 205, en materia de inmatriculación por título público traslativo, dispone en su párrafo final que:

“En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.”

En este caso ni el precepto dice cómo ha de efectuarse la notificación ni existe todavía una regulación reglamentaria general sobre las notificaciones registrales. Las notificaciones en el ámbito de los procedimientos registrales, hasta ahora, quedaban limitadas a supuestos muy concretos (fundamentalmente en el ámbito de las comunicaciones de calificaciones negativas) siendo en otros ámbitos una actuación registral relativamente atípica por lo infrecuente puesto que el Registro de la Propiedad actúa generalmente de forma recepticia, sin que resulte usual entre sus funciones las que se traducen en obligaciones de “*facere ad extra*”. Ahora la reforma introducida por la Ley 13/2015 incrementa, sin embargo, de forma notable, los supuestos de notificaciones registrales, tanto personales como edictales. Pues bien, subsiste la pregunta: ¿en qué forma se han de practicar las notificaciones previstas en el nuevo art. 205 de la Ley Hipotecaria en tanto no haya un desarrollo reglamentario del mismo?. Más ampliamente, ¿cuáles son sus requisitos de lugar, tiempo y forma?. La ausencia de una regulación o teoría general de las notificaciones registrales (sin que quepa una aplicación supletoria general ni de la legislación notarial, ni de la procesal civil ni de la administrativa por razón de la autonomía del procedimiento registral), aconsejan realizar el desarrollo reglamentario previsto legalmente cuanto antes<sup>4</sup>, incluyendo la regulación reglamentaria del servicio en línea para crear las denominadas “alertas” específicas sobre fincas a que se refiere la nueva regla séptima del apartado 1 del art. 203 de la Ley Hipotecaria<sup>5</sup> (respecto de fincas que fueren afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos).<sup>6</sup>

Este desarrollo reglamentario del régimen de las notificaciones está pendiente también en relación con otras previsiones legales similares, como la contenida en el apartado e) del art. 129.2 de la Ley Hipotecaria, en que en relación con la venta extrajudicial ante notario de finca hipotecada (según la redacción dada por el art. 3.3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo) dispuso que “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”.

<sup>4</sup> Vid. pags. 174 y siguientes de la obra “La protección registral del litoral. Prontuario de aspectos registrales del Reglamento de Costas de 1989”, de JM Díaz Fraile, Ed. Colegio de Registradores, 1991.

<sup>5</sup> Para suplir la necesidad de este desarrollo normativo en este punto se ha dictado la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, cuyo apartado sexto se consagra a desarrollar las previsiones legales sobre el sistema de alertas geográficas registrales.

<sup>6</sup> Y ello al margen de la posibilidad del titular inscrito de “instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas”, conforme a lo previsto en el nuevo párrafo segundo de la letra e) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dada por la Ley 13/2015.



Entre tanto se aborda dicho desarrollo reglamentario ha de buscarse el soporte en algunos preceptos que regulan esta materia en determinados ámbitos concretos, a fin de extraer de ellos los criterios que por vía de inducción nos aporten orientaciones que se puedan seguir en la práctica, como la contenida en el art. 353 del Reglamento Hipotecario que concreta el lugar y forma de las comunicaciones a que alude estableciendo que se realizarán “por correo certificado o por telégrafo al domicilio en España que del respectivo titular del dominio o derecho conste en el Registro”, o en el art. 322 de la Ley Hipotecaria en materia de notificación de calificaciones negativas (que a su vez se remite a la regulación contenida en los arts. 58 y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común).

Todo ello sin perjuicio de que en las hipótesis contempladas en la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015 (destinatarios desconocidos, ignorancia del lugar de notificación o resultado infructuoso de la notificación personal tras dos intentos fallidos) se apliquen sus previsiones mediante publicación de edictos en el tablón edictal único del BOE, conforme a lo previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Artículo 209, en materia de expediente de subsanación de doble o múltiple inmatriculación, establece en su regla segunda que:

*“Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.”*

La falta de aprobación de estos desarrollos reglamentarios constituye un elemento que podría dificultar la aplicación práctica de los preceptos citados. ¿Hasta el punto de hacer inaplicables los procedimientos señalados?. La respuesta puede resultar más dudosa en el caso de la falta de desarrollo reglamentario sobre un tema tan sensible como es el de la práctica de las notificaciones preceptivas, sobre todo en el caso de los expedientes de competencia del registrador (inmatriculación por título público y subsanación de doble inmatriculación), pues en la legislación hipotecaria no existe, como se ha dicho, una regulación que por defecto se pueda aplicar (la publicación de edictos en el BOE prevista en la disposición adicional segunda no resulta suficiente para cubrir dicha laguna).

Sin embargo, aun resultando claramente conveniente que se produzca dicho desarrollo reglamentario, creo que debe descartarse tal interpretación evitando que la mayor seguridad jurídica que puede aportar ese desarrollo se haga a costa de mantener una situación de incertidumbre sobre el marco normativo aplicable a la materia que estamos estudiando, debiendo aplicarse por tanto las nuevas previsiones legales en relación con los citados expedientes. Esta ha sido precisamente la interpretación asumida por la DGRN en su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 que, en relación en concreto con las notificaciones personales que ha de efectuar el registrador previstas en el art. 199 LH, dispone que dichas notificaciones “se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria”<sup>7</sup>.

### III. INSCRIPCIÓN *VERSUS* INCORPORACIÓN DE LAS BASES GRÁFICAS AL FOLIO REAL

La Ley utiliza indistintamente, con deficiente técnica legislativa, los términos de “incorporación” y de “inscripción” en relación con la representación gráfica de la finca, lo que genera la duda sobre la naturaleza de la vinculación entre el asiento registral y la base gráfica.

Conforme al art. 9 “... Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie ... Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, [la inscripción contendrá] la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

<sup>7</sup> En el mismo sentido ya se había pronunciado la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. **En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.**

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

...

**La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca**, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

**Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca**, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores ...”

Por su parte, el art. 10 establece lo siguiente:

“2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. ...

3. ....

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.”

A pesar de la falta de precisión en el uso de la terminología registral, lo cierto es que la representación gráfica:

- se configura legalmente como una circunstancia o dato de la inscripción, es decir, como parte de su contenido;
- una vez inscrita da lugar a que las presunciones del art. 38 de la Ley Hipotecaria se proyecten sobre la ubicación y delimitación geográfica expresada en la misma representación gráfica.

Por tanto, dado que la representación gráfica forma parte del contenido de la inscripción, como una circunstancia o como objeto de una inscripción específica, y que como tal parte u objeto de inscripción queda amparada por las presunciones propias del principio de legitimación, efecto que sólo se atribuye al contenido de los asientos del Registro (art. 38 LH), debe concluirse que la representación gráfica es objeto de inscripción en el sentido técnico-registral de este término. Ratifica esta conclusión el art. 199 LH en que se alude expresamente al supuesto de “denegación de ... la inscripción de la identificación gráfica de la finca”, la cual “podrá ser

recurrida conforme a las normas generales”.

Esta es la conclusión igualmente asumida por la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 que expresamente regula el modo material de inscribir e incorporar al folio real la representación gráfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, tema al que dedica su apartado tercero, en el que específicamente se habla de la “calificación” e “inscripción” de dicha representación gráfica, de forma que “en el acta de inscripción en el folio real el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas ...”<sup>8</sup>.

#### **IV. SOPORTE ELECTRÓNICO O FÍSICO DE LAS INSCRIPCIONES DE LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS Y FORMA DE EXPRESIÓN EN LOS LIBROS DE PAPEL**

La conclusión anterior presupone la solución a la cuestión ahora planteada: si la representación gráfica de la finca forma parte de la inscripción, y si ésta debe estar extendida en los libros de soporte papel formados y visados conforme a las exigencias y formalidades del art. 238 de la Ley Hipotecaria, no cabe plantear que la representación gráfica de las fincas no conste en los asientos de dichos libros (como documento original), y ello con independencia de que paralelamente dichas representaciones gráficas deban constar también en soporte electrónico en la base de datos de Experi o en otra asociada, como copia de seguridad, incluso como copia auténtica o certificación firmada electrónicamente<sup>9</sup> por el registrador, dada la necesidad de garantizar su inalterabilidad a fin de servir a la finalidad prevista legalmente de constituir instrumento auxiliar de calificación para controlar y prevenir las situaciones de doble inmatriculación, de invasión de bienes de dominio público, de interrelación con las capas de información territorial asociada procedentes de fuentes públicas, etc, lo que exige garantizar la fiabilidad e inalterabilidad de la trama de bases gráficas que se vayan generando previa su inscripción en cada una de las fincas concretas en que así se realice.

La representación gráfica de que habla la Ley (tanto la catastral como la complementaria o alternativa) debe estar “georreferenciada”, esto es localizada en un mapa o cartografía mediante coordenadas (UTM), si bien, el art. 9 b) parece no exigir en todo caso estas coordenadas, que sólo se expresarán como tales coordenadas georreferenciadas de sus vértices “*si constaren debidamente acreditadas*”. No obstante, la literalidad de la norma lleva a una “*contradictio in terminis*”, pues sin coordenadas georreferenciadas de sus vértices la representación gráfica por definición no está georreferenciada (cfr. art. 9 b). Por tanto, hay que entender que las representaciones gráficas para ser inscribibles deben contar en todo caso con sus coordenadas de georreferenciación.

Esto plantea el problema de cómo reflejar estas representaciones gráficas en un soporte papel, problema que podría resolverse mediante la indicación de las coordenadas de todos los vértices de la línea poligonal que delimite el “recinto” o porción del territorio en que consista la finca. En puridad de conceptos estas coordenadas, que delimitan el recinto gráfico de la finca, como parte de su descripción y como circunstancia propia del asiento de inscripción, parece que debería seguir las mismas reglas en cuanto a su reflejo en los folios reales de las fincas que cualquier otro elemento o circunstancia del asiento, es decir, haciendo constar los datos de tales coordenadas en los propios folios físicos asignados en el correspondiente libro oficial, visado judicialmente, a la finca afectada, sin perjuicio de su constancia, a su vez, en un archivo informático firmado electrónicamente (vid. la Resolución consulta de 1 de octubre de 2015 de la DGRN, conforme a la cual en los casos en que el registrador opte por firmar electrónicamente los asientos del registro, debe extender inmediatamente dicho asiento “mediante impresión en el libro oficial que corresponda, con expresión del código seguro de verificación que permita, a través del servicio que a tal efecto habilite el Colegio de Registradores, comprobar su autenticidad”).

Sin embargo, no es éste el criterio que parece desprenderse de la Resolución-Circular de la misma DGRN de 3 de noviembre de 2015, conforme a la cual “una vez obtenida la representación, a partir de certificación catastral descriptiva y gráfica presentada o de la representación alternativa, con su previa validación técnica catastral, o, a falta de tal validación técnica, del archivo electrónico con formato gml y contenido previsto en la Resolución conjunta, el registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y le adicionará como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral, generando un archivo electrónico, también en formato gml, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica. En el acta de inscripción en el folio real el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo electrónico con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo, generado en el anterior procedimiento de firma, con el fin de

---

<sup>8</sup> En el mismo sentido se había pronunciado antes la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, al afirmar que “La Ley establece un régimen de inscripción de la representación gráfica de las fincas, a pesar de que use indistintamente los términos inscripción e incorporación. Por tanto, está sujeta a los mismos requisitos y procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria”.

<sup>9</sup> Vid. Resolución-Consulta de la DGRN de 1 de octubre de 2015.

relacionar la descripción de la finca contenida en el folio real con la representación gráfica incorporada al archivo gml firmado por el registrador”.

Esta novedosa fórmula debe analizarse a la luz de la regulación sobre el contenido y finalidad del acta de la inscripción y su firma por el registrador, que está claramente expresado en el art. 9, i) LH, conforme al cual “El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado”. Texto íntegro que en este caso se “integra”, a través del código seguro de verificación, con un contenido que en rigor se ubica fuera del propio asiento en un archivo electrónico que “se almacenará en los servidores locales del Registro y también se remitirá, junto con el código seguro de verificación, al correspondiente portal de servicios registrales geográficos del Colegio de Registradores, el cual velará para que el almacenamiento de dichos archivos electrónicos centralizados se ajuste a los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad”. Lo que supone, en definitiva, que parte del contenido de los asientos registrales (su representación gráfica: vid. art. 9 b LH) se “externaliza” del folio real, quedado alojado en servidores locales y centrales, y vinculado con dicho folio real a través de un sistema de código seguro de verificación, código que constituye un sistema de autenticación de archivos electrónicos.

El sistema descrito supone en suma la apertura y habilitación de un legajo, archivo o libro auxiliar, no físico sino electrónico, conforme a las previsiones del art. 362 “*in fine*” del Reglamento Hipotecario, conforme al cual entre los libros y cuadernos que se podrán llevar en los Registros de la Propiedad, se encuentran “Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios”.

¿Existe base legal para sostener que este archivo o libro auxiliar se lleve en formato y soporte electrónico?. Lo primero que hay que considerar es que estando llamado dicho libro o archivo a recoger información gráfica en forma de imágenes, y además de forma compleja a través de la superposición de diversas capas de información (urbanística, medioambiental y administrativa), la facilidad de tratamiento de dicha información es sin duda superior cuando la misma está residenciada en soportes electrónicos y dotada de aplicaciones lógicas e informáticas que permitan la interrelación de las diversas representaciones gráficas inscritas entre sí, y de éstas con otras incluso no inscritas, a fin de permitir verificar la superposición o no de los correspondientes planos o áreas delimitadas para cada una de las fincas registrales.

No obstante, la Ley 13/2015 tan solo deja un atisbo de respuesta a esta cuestión cuando en el art. 203, regla tercera, de la Ley Hipotecaria, alude a la consulta por el registrador de “su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático”.

Por tanto, la norma no parece ni imponer ni prohibir la existencia de un archivo gráfico informático, lo que supone en otros términos que tampoco se excluye la posibilidad de que el archivo gráfico tenga soporte de papel. Por otro lado, lo que sí deja claro la Ley 13/2015 es que la aplicación informática a que se refiere la disposición adicional primera es un “sistema de información geográfico” diseñado y suministrado por el Colegio de Registradores, integrado en su sistema informático único, para el tratamiento de representaciones gráficas, como “elemento auxiliar de calificación”. Siendo así que el contenido de los libros del Registro no constituye elemento auxiliar de calificación, sino medio esencial para ello, junto con el título inscribible (cfr. art. 18 LH). Por ello, si la representación gráfica se inscribe y si la información gráfica alojada en dicho sistema informático constituye mero instrumento auxiliar de calificación, de ello se colige que las representaciones gráficas inscritas no pueden estar alojadas sólo en dicha aplicación, sino que deben quedar integradas o incorporadas a los libros oficiales del Registro, por lo que cabe concluir este razonamiento confirmando la opción indicada de hacer constar en el libro principal de inscripciones las coordenadas de vértices cuya unión por segmentos encierra inequívocamente el área que delimita la finca registral.

Pero, por otra parte, es necesario vincular el archivo gráfico electrónico en que se incorpora la imagen o representación gráfica de la finca registral, con el folio real de ésta, actualmente en soporte papel. Y para ello se podría utilizar el procedimiento de hacer constar el código seguro de verificación generado por la firma electrónica de dicho archivo digital en el folio de la finca. Como señaló la Resolución de la DGRN de 6 de marzo de 2012 “el Código Seguro de Validación está previsto legalmente como firma electrónica tanto para actos automatizados como para aquellos que requieran la identificación del autor, pudiendo configurarse en este último caso como firma electrónica de autenticación personal, que permite vincular la firma electrónica con un determinado funcionario público teniendo el soporte del documento electrónico carácter de prueba documental, e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los artículos 3 de la Ley de Firma Electrónica, 319, 320 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del artículo 57 de la Ley 30/1992”.

Por otra parte, “de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el

acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora”<sup>10</sup>. El hecho de que el archivo electrónico firmado mediante código seguro de verificación constituya el elemento de referencia para la verificación de la autenticidad del archivo, y que su impresión en papel junto con el código seguro de verificación tenga la consideración de copia auténtica, aconseja que el uso de este procedimiento de firma se complemente con la incorporación al folio real de los datos de coordenadas georeferenciadas de vértices, correspondientes a la representación gráfica inscrita, como elemento para incorporar la representación gráfica a los libros oficiales del Registro con carácter no de copia auténtica, sino de documento auténtico original (cfr. art. 238 y 1.3 de la Ley Hipotecaria).

Todo ello resulta congruente con la consideración de los archivos digitales continentes de las representaciones gráficas y la aplicación informática de la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 como herramientas complementarias a los libros registrales en los que se contienen las representaciones gráficas inscritas de las fincas, asociadas al folio real mediante el código seguro de verificación, al tiempo que se incorpora la misma información al folio de la finca en texto alfanumérico (por indicación de las coordenadas). Este sistema responde a las previsiones del art. 9 de la Ley Hipotecaria conforme al cual “todos los registradores dispondrán ... de una única aplicación informática ... para el tratamiento de representaciones gráficas, que permitan relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real”. Así se salva la aparente contradicción de que la representación gráfica deba formar parte de la inscripción, y por tanto figurar en los folios de los libros oficiales del Registro, hoy por hoy en soporte papel, de un lado, y de otro, el hecho de que conforme al citado art. 9 las representaciones gráficas se deban incorporar y tratar mediante una aplicación informática, lo que exige que respondan a un formato y soporte electrónico.

Y este era asimismo el criterio adoptado por la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015 que al abordar este punto proponía en cuanto a la forma de practicar la inscripción de una representación gráfica en el folio de la finca lo siguiente: “a) La representación gráfica (catastral o alternativa) está representada en un archivo informático. El Registrador firmará el citado archivo y lo incorporará en la aplicación auxiliar de bases gráficas prevista en la Ley. b) En el asiento de inscripción el Registrador hará constar el Código Seguro de Validación generado por la firma de dicho archivo así como las coordenadas de los vértices de dicha finca (indicando el sistema de coordenadas adoptado), obtenidas directamente de la representación gráfica aportada, que permitirán la reproducción de la representación gráfica en cualquier sistema GIS”. Este criterio estaba apoyado también en la previsión expresa del art. 9 b) LH que al hablar del contenido del folio real y de las circunstancias de la inscripción de la representación gráfica georeferenciada de la finca que complete su descripción literaria, dice lo siguiente: “expresándose si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georeferenciadas de sus vértices”.<sup>11</sup>

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, sin embargo, ha optado por una solución diferente, pues vincula a través del citado código seguro de verificación el folio real no sólo con la representación gráfica de la finca alojada en los servidores local y central, sino también con las coordenadas de los vértices del recinto gráfico de la finca, cuyo soporte será igualmente informático, sin reflejo directo en los asientos extendidos en los folios físicos de la finca.

Lo anterior no impide que, si el registrador por razón de las características de su distrito o por consideraciones de seguridad o de otra naturaleza lo estima oportuno, la representación gráfica de la finca, incluidas sus coordenadas, podrían quedar incorporados a un libro auxiliar específico, abierto conforme a las formalidades previstas en la Ley Hipotecaria, en soporte papel, y en el que se extienda o imprima la imagen de la correspondiente representación gráfica y sus datos de concordancia con la finca registral, quedando convertido en archivo registral complementario del correspondiente asiento debidamente autorizado con la firma<sup>12</sup> del registrador<sup>13</sup>. Y todo ello sin perjuicio de que dichas imágenes se incorporen también a la aplicación o sistema de información geográfico registral para su adecuado tratamiento y explotación. Sistema que puede resultar más indicado respecto de las representaciones gráficas que se inscriban durante el periodo de transición hasta la homologación de la aplicación informática prevista en el art. 9 LH, dado que para estas últimas no estará disponible el doble sistema de alojamiento de los correspondientes archivos informáticos en los servidores locales del Registro y en el portal de servicios registrales geográficos del Colegio de Registradores, con un sistema de archivos electrónicos centralizados ajustado a los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad (vid. letra b del apartado tercero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN).

---

<sup>10</sup> Por lo que la DGRN llega a la conclusión de que el mandamiento de embargo administrativo presentado en el Registro y sobre el que se debatía era “una copia auténtica de un documento electrónico, cuya autenticidad es fácilmente comprobable accediendo a los archivos electrónicos de la Administración Pública correspondiente”.

<sup>11</sup> Además se trata de una solución ya recogida en la legislación hipotecaria, en concreto en materia de concesiones de minas (artículo 62 RH y artículos 98 y siguientes del RD 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la minería)

<sup>12</sup> Vid. Resolución-Circular de la DGRN de 1 de octubre de 2015.

<sup>13</sup> Como sucede en la práctica en muchos Registros con el libro auxiliar de presentación ante la falta de espacio para las notas marginales del Libro Diario. Vid. art. 25.2.2º del Reglamento del Registro Mercantil, o para una finalidad distinta el art. 426 del Reglamento Hipotecario.



## V. **DISTINCIÓN ENTRE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS INDIVIDUALMENTE CONSIDERADAS Y LA TRAMA DEL CONJUNTO DE BASES GRÁFICAS EXISTENTES EN LA APLICACIÓN INFORMÁTICA DEL REGISTRO**

1. Ya hemos visto que la representación gráfica, como circunstancia de la inscripción, forma parte del folio real de cada finca individualmente considerado. Por ello estas representaciones deben ser ajenas a la idea de “trama” o conjunto de representación cartográfica del territorio de un distrito hipotecario.

2. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad (art. 10.1), salvo en los casos previstos en el apartado 3 del art. 10, es decir en los supuestos de: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa – procedimientos de los arts. 199 a 210 modificados por la Ley 13/2015 -; y b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos. En estos casos de excepción el interesado podrá aportar “una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva”.

El título formal inscribible (art. 3 LH) - o documento complementario del título inscribible en el sentido del art. 33 del Reglamento Hipotecario<sup>14</sup> - para la constancia registral de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, está integrado por la “certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca” salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de dicho artículo, junto con el expediente tramitado conforme al art. 199 LH del que resulte, entre otros extremos, el consentimiento o intervención del titular registral.

3. Cosa distinta es el conjunto de información gráfica y asociada que, con un criterio integrado y extendido sobre el conjunto del territorio del distrito hipotecario de cada Registro deba estar disponible en la aplicación informática de información geográfica de los Registradores. En este sentido establece el párrafo noveno del apartado b) del art. 9 de la LH que

“Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”.

Estas funciones de la aplicación informática (elemento auxiliar de calificación, instrumento de prevención de invasiones del dominio público - y de otras fincas inscritas -, y sede de la información territorial asociada, directamente o mediante interconexión con diversas fuentes oficiales a través de servicios de mapas web en línea<sup>15</sup>), además de instrumento técnico para la verificación de la concordancia o coincidencia del “recito” físico o territorial expresado por la descripción literaria de la finca y el “recinto” físico o territorial expresado por la representación gráfica aportada - catastral o, en su caso, alternativa -, requieren de un planteamiento de integración del conjunto de la trama o mapa cartográfico de las fincas de un distrito hipotecario (en rigor debe incluir también sus distritos colindantes, pues el lindero de una finca que, a su vez, lo sea de un distrito hipotecario colindante, debe poder cotejarse con el lindero correlativo de la finca colindante ubicada en distrito distinto).<sup>16</sup>

En esta “trama” o mapa podrán estar integradas - superpuestas - también “*otras representaciones gráficas disponibles*”, que permitan al registrador “*averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación*”, y que el registrador podrá utilizar para valorar “*la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados*”, como prevé el párrafo octavo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria.

¿Qué se debe entender por “otras representaciones gráficas disponibles”? La alteridad implícita en el

<sup>14</sup> Según se incorpore al Registro la representación gráfica como inscripción u operación específica o como parte del contenido de la inscripción de otro acto o contrato relativo al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

<sup>15</sup> En los términos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, conforme a la cual la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, “habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado”.

<sup>16</sup> Esta idea de “trama” se recoge también entre las propuestas de la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, conforme a la cual “La representación gráfica de las fincas que se inscriban formarán una trama continuada e interrelacionada, de forma que la inscripción de una de ellas cierra la inscripción a la representación gráfica de otra finca si se le superpone en todo o en parte”.

pronombre indefinido “otras” se refiere a todas aquellas representaciones gráficas que no sean las aludidas con anterioridad (certificación gráfica catastral y las certificaciones gráficas alternativas<sup>17</sup> o complementarias), es decir, estas “otras” representaciones gráficas “disponibles” serán en todo caso representaciones que por no ser catastrales ni alternativas no podrán constituir la base del título formal inscribible de la descripción gráfica de la finca. Más adelante volveremos sobre este punto.

En concreto, ¿Cuáles son estas “otras” representaciones gráficas disponibles?. A mi juicio, en esta categoría deben entenderse incluidas dos tipos o subcategorías de representaciones gráficas:

a) por un lado, las representaciones gráficas archivadas en el Registro de conformidad con lo dispuesto en el art. 9, párrafos dos y tres, del apartado primero, en su redacción dada por Ley 24/2001, que ya contempló la posibilidad de completar la identificación de la finca “mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente”, que debía acompañarse al título en ejemplar duplicado, uno de los cuales “se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos”, y de cuya operación de archivo el registrador debía tomar “nota al margen del asiento correspondiente”. Por tanto, las representaciones gráficas registrales generadas por los registradores mediante el procedimiento previsto en el apartado primero del art. 9 de la Ley Hipotecaria, en su versión dada por la citada Ley 24/2001, durante el periodo de su vigencia, se podrán seguir utilizando como elementos auxiliares de calificación, sin prejuzgar ahora otros posibles usos o efectos de tales representaciones<sup>18</sup>.

b) las representaciones gráficas que resulten “disponibles” para los registradores a través de la aplicación informática registral prevista en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, la cual habrá de permitir “a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, ... con aquellas otras cartografías o planimetrías [distintas de la catastral], debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.”<sup>19</sup>

Pero todo esto no implica desconocer la individualidad sustancial de la representación gráfica que, como complemento de la descripción literaria, corresponda a cada finca concreta.

Finalmente conviene observar que la Ley 13/2015 ha suprimido la expresión de “bases gráficas” que empleaba la anterior Ley 24/2011 en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Donde esta última decía que “*Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales ...*”, aquella habla de “una única aplicación informática ... para el **tratamiento de representaciones gráficas**”.

Esta modificación terminológica encierra también una modificación conceptual, a mi juicio acertada, pues de lo que ahora hablamos es de una circunstancia u objeto de las inscripciones, que forma parte de su contenido, que está sujeta al requisito propio de toda inscripción de la calificación por el registrador, y que genera respecto de la finca concreta en que se inscribe las presunciones de exactitud propias del principio de legitimación, por lo que el acento se desplaza desde el elemento auxiliar (“bases gráficas” como conjunto de datos gráficos integrados en una base de datos alojados y explotados a través de una aplicación informática) hacia elemento sustantivo (la “representación gráfica” como objeto de la inscripción y de la publicidad registral), elemento sustantivo que, como el resto de datos relevantes de las inscripciones registrales, además de constar en los libros oficiales del Registro (cfr. art. 238 LH)<sup>20</sup>, estará integrado en una base de datos informática para su adecuada gestión y explotación, es decir, para facilitar, como instrumento auxiliar, el cumplimiento de las funciones propias del registrador publicidad y de calificación (facilitando la localización y reproducción del contenido de la información gráfica necesaria en cada caso, y la identificación de cada finca a efectos de prevenir dobles inmatriculaciones, solapamientos entre fincas, invasión del dominio público, la localización sobre fincas concretas de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial urbanística, medioambiental o

<sup>17</sup> Estas “representaciones gráficas alternativas” son las contempladas en el nuevo párrafo cuarto del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, que en todo caso deberán “cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral”, requisitos que se reflejarán en la Resolución conjunta de la DGRN y del Catastro de que trata el art. 10.6 de la Ley Hipotecaria.

<sup>18</sup> En concreto, v.gr., la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, en su apartado cuarto, admite expresamente la publicidad formal de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones informáticas previas “cuando tales recintos correspondan a la representación gráfica de las fincas aportadas preceptivamente y archivada registralmente, conforme a la normativa sectorial que fuera de aplicación, como en los casos de inmatriculación, expropiaciones, reparcelaciones o concentración parcelaria”, si bien en dicha publicidad formal deberá expresarse que tal representación gráfica consta archivada registralmente con anterioridad al 1 de noviembre de 2015”.

<sup>19</sup> Esta previsión es de algún modo heredera de la contenida en el párrafo cuarto del apartado primero del art. 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 24/2001, conforme a la cual “Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.”

<sup>20</sup> Si bien con la solución adoptada por la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN esta constancia en los libros oficiales no será íntegra y directa, sino que precisará ser complementada con la información del archivo gráfico informático enlazado con el folio a través del correspondiente código seguro de verificación

administrativa, etc).

## VI. ¿EXISTE LA “REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL” COMO CONCEPTO AUTÓNOMO RESPECTO DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA?

Esta cuestión sobre la autonomía o no de la representación gráfica registral frente a la certificación catastral descriptiva y gráfica, en el marco de la nueva Ley 13/2015, ha suscitado una importante controversia.

A fin de resolver este debate se debe partir de la consideración de la certificación gráfica catastral como uno de los elementos (junto con el conjunto de diligencias documentadas en el expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria, en los casos en que éste procede legalmente) del título formal inscribible de la representación gráfica de la finca, de forma que aclarado este extremo basta apelar a la distinción esencial entre “documentos” (como título formal inscribible) y “asiento” (como documento público y oficial resultado de la previa calificación e inscripción de aquel) para dejar despejada la cuestión.

En torno a dicha distinción hay que recordar la esencial doctrina sentada en la Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de abril de 1997, recogida en la Resolución de la DGRN de 2 de octubre de 2012, conforme a la cual:

“3. Asientos y documentos, en nuestro ordenamiento, en efecto, son actos distintos, resultado de procedimientos diferentes que persiguen fines distintos porque producen efectos de alcance y naturaleza también distinta (compruébese, entre otros, para las escrituras públicas, artículos 1217 y siguientes del Código Civil y 17 y 17 bis de la Ley del Notariado; y, para las inscripciones los artículos 605 y siguientes del Código Civil y artículos 1.3, 17, 20, 32, 34, 35, 36, 38 y otros de la Ley Hipotecaria). Pues bien, por lo que ahora interesa, lo importante está en que los documentos públicos (a parte de la eficacia y valor que puedan tener por sí mismos), por lo que se refiere al registro, tal como ya dijo la Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de abril de 1997, «agotan sus efectos ante el Registro, al servir de base para la calificación e inscripción» que, como concluye esa misma Resolución, constituye un acto que tiene «vida jurídica propia y produce (...) efectos autónomos». Efectos, por lo demás, tan poderosos –y esta es la nota distinta de Registros como el español frente a los de transcripción o las meras contadurías– que el contenido del asiento, incluso discordante o divergente del título que publica, se impone al de éste salvo mala fe del que pretenda utilizarlo. En un Registro de derechos como el español, el documento público –sea el registral, un procedimiento más próximo al administrativo o a los de jurisdicción voluntaria– constituye sólo, como en todos los procedimientos de jurisdicción voluntaria o administrativos, un medio de prueba cuya valoración corresponde hacer exclusivamente al órgano encargado de adoptar la resolución final”.

Esta doctrina constitucional y registral ha cobrado carta de naturaleza normativa al asumirse legalmente mediante la nueva regulación que respecto de la firma del Registrador incorpora al artículo 9, i) de la Ley Hipotecaria tras su reforma aprobada por la Ley 13/2015, según el cual se hará constar en todo caso en el asiento como circunstancia esencial del mismo “El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado”, en contraste con lo previsto en la redacción anterior del mismo precepto, conforme al cual “La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiere tomado”, reflejando así la autonomía de naturaleza y efectos de la inscripción frente al título en virtud del cual se autorizó.

De lo anterior resulta con toda claridad que una vez calificada positivamente e inscrita la certificación gráfica catastral (por su correspondencia con la descripción literaria de la finca en el Registro), dicha representación gráfica pasa a ser registral en el sentido de adquirir autonomía y efectos propios y distintos de los derivados de la propia certificación catastral originaria, en los términos indicados en la transcrita Resolución de 2 de octubre de 2012: una vez inscrita, la representación gráfica adquiere “vida jurídica propia y produce (...) efectos autónomos”, como señala la mencionada Sentencia del Tribunal Constitucional.

Así lo entendió también la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015 al afirmar que “la representación gráfica, sea catastral o alternativa, una vez inscrita, se convierte en representación gráfica registral y queda sujeta a las normas hipotecarias”. La consecuencia de ello, destacada igualmente en las propuestas de interpretación de dicha Comisión, es que “si con posterioridad a la inscripción de una representación gráfica de procedencia catastral se modifica la parcela catastral, la representación gráfica inscrita no se modifica. La modificación de una representación gráfica inscrita necesita o consentimiento del interesado o resolución judicial firme en un procedimiento en que éste haya sido parte”. Y éste es asimismo el criterio que se desprende de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los aspectos técnicos del intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que en su apartado noveno, sobre publicidad gráfica registral, aclara que una vez coordinadas las fincas registrales con una o varias parcelas catastrales, la “publicidad gráfica registral” de aquellas será la resultante de la georreferenciación de la

cartografía catastral “inscrita en el momento de la coordinación”. De forma que a tal efecto los registradores, a través de su aplicación informática auxiliar, “generarán la correspondiente representación gráfica, sin que se pueda emplear como publicidad registral la certificación catastral descriptiva y gráfica en ningún otro formato gráfico catastral que incluya los datos de titularidades distintos de los registrales”. Queda claro, pues, que existe una “publicidad gráfica registral”, distinta de la publicidad gráfica catastral, porque existen unas representaciones gráficas registrales como concepto y categoría jurídica y conceptual distinta de las representaciones gráficas catastrales.

## VII. ¿EN QUÉ CONSISTE LA DENOMINADA DOCTRINALMENTE “CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL”?

1. Con carácter previo hay que señalar la idea de que en esta materia se ha producido una cierta imprecisión en el uso del lenguaje, utilizando en ocasiones términos importados de la legislación del catastro, como el propio vocablo de “incorporación”, antes analizado, o el de “validación técnica”, ambos procedentes de dicha legislación (vid. arts. 3, 18, etc del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). A ello se ha sumado una cierta tendencia hacia el empleo de jerga técnica en este ámbito de las bases gráficas registrales con profusión de términos (como centroides, visores, vectores, datos rasters, metadatos, cartografía georreferenciada, etc) que han contribuido a generar cierta confusión y a distanciar el debate de esta materia del ámbito estrictamente jurídico, dando quizás excesivo protagonismo a los elementos técnicos.

2. En mi opinión debemos evitar en el estricto ámbito jurídico-registral esa profusión de términos técnicos, así como también obviar en lo posible la utilización de vocablos ausentes en la terminología legal hipotecaria. Por ello debe evitarse la expresión de “calificación gráfica registral”, utilizando la expresión común de “calificación registral” que se proyecta en este caso sobre las representaciones gráficas catastrales o alternativas, para dar lugar a su inscripción y subsiguiente declaración y constancia registral del estado de coordinación entre la finca registral y la parcela catastral (declaración de coordinación que constituye función reservada al registrador).

En este sentido el art. 199.1, párrafo tercero, reformado, de la Ley Hipotecaria establece que “La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9”.

3. La calificación de la representación gráfica se integra dentro del procedimiento registral y participa de la misma naturaleza y características a que responde el concepto general de calificación, como función registral dirigida a verificar por parte del registrador la concurrencia “*in casu*” de los requisitos impuestos por la ley para obtener la inscripción. En este caso, además, la calificación entronca con el principio de especialidad en su manifestación relativa a la correcta identificación de la finca. Como ha dicho la DGRN en Resolución de 1 de abril de 2013 (y ha repetido en la reciente de 25 de junio de 2015): “Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario)”.

En este sentido se puede decir que la calificación de la representación o descripción gráfica de la finca es similar a la calificación de las tradicionales descripciones literarias en los supuestos de inmatriculación, inscripciones de excesos de cabida o rectificación de la cabida previamente inscrita o de cualquier otro elemento descriptivo de la finca. En todos los casos el objetivo es lograr una correcta identificación del inmueble y evitar invasiones de otras fincas o situaciones de doble inmatriculación. En el caso de la calificación de la representación gráfica la finalidad es la misma, verificar que la misma se corresponde con la finca inscrita y que no coincide en todo o en parte (que no invade) con otra finca inmatriculada.

Por otra parte, una vez inscrita la representación gráfica, esta inscripción está llamada a producir los efectos propios de las inscripciones en beneficio de la seguridad del tráfico y de su propietario, quien a través de dicha inscripción se inmuniza frente a posibles dobles inmatriculaciones y protege su propiedad frente a sus colindantes, en cuanto a la indeterminación de sus confines, de forma similar a como lo haría el ejercicio de una “*actio finium*” una vez inscrita la resolución correspondiente en el Registro (cfr. art. 12 RH).

4. Pues bien, la calificación registral de la representación gráfica de la finca constituye un género con distintas subespecies, entre las que las principales son las tres siguientes:

a) la proyectada sobre la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca registral,

que da lugar a la inscripción registral de la referencia catastral;

b) la que tiene por objeto la inscripción de la representación gráfica catastral o alternativa de la finca, como complemento de su descripción literaria, y que puede concluir, además, en una declaración de concordancia entre el Registro y el Catastro en cuanto a una determinada finca registral, y a la rectificación de la cabida y linderos que constan en la descripción literaria de la finca;

c) la que tiene por finalidad integrar en la calificación de la validez y eficacia de cualquier título inscribible los datos que, aun no constando inscritos en el Registro, limiten o restrinjan las facultades del adquirente del dominio u otro derecho real sobre la finca por razón de la eficacia “*erga omnes*” de las limitaciones o restricciones impuestas en el ámbito de la legislación urbanística, medioambiental o administrativa.

Cada una de estas operaciones registrales debe ser objeto de examen separado. Dejaremos, no obstante, para otro momento el examen de esta última modalidad (calificación en base a la información territorial asociada) que requiere de un tratamiento monográfico.

### **VIII. LA CORRESPONDENCIA DE LA REFERENCIA CATASTRAL CON LA IDENTIDAD DE LA FINCA (ART. 9, A LH Y 45 TRLCI) Y SU INCORPORACIÓN COMO CIRCUNSTANCIA DESCRIPTIVA EN EL REGISTRO**

El art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario impone un deber de constancia documental y registral de la referencia catastral de los bienes inmuebles, debiendo figurar “*en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, ... o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos*”.

Son sujetos obligados a aportar dicha referencia catastral ante el Registro de la Propiedad quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles, si bien el cumplimiento de dicha obligación no será necesario que se reitere por el presentante del documento en el Registro si previamente ya cumplió el deber de aportación, ante el notario, el requirente o cualquiera de los otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate (cfr. art. 40 RDL 1/2004).

El plazo para realizar esta aportación ante el registrador de la propiedad, coincide con el plazo de despacho del documento (art. 42 RDL 1/2004), debiendo el registrador advertir a los interesados, de forma expresa y escrita, en los casos en que incurran en incumplimiento de la obligación citada (art. 43.1 RDL 1/2004), si bien la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles, o su falta de aportación, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria (art. 44.3 RDL 1/2004). En tales casos la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto “se hará constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad” (art. 44.1 RDL 1/2004).

El art. 9 a) de la Ley Hipotecaria, en su versión dada por la Ley 13/2015, ha concordado la legislación hipotecaria con la catastral en esta materia, y para ello ha añadido de forma expresa como un elemento descriptivo más de la finca registral el de la referencia catastral, al señalar que en la descripción de la finca, “igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren” (además del hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10, de que trataremos después).

Ahora bien, para hacer constar en el Registro la referencia catastral es preciso no sólo que se aporte junto con el título inscribible alguno de los documentos que legalmente acreditan dicha referencia (certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos, certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro, escritura pública o el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles: vid. art. 41 RDL 1/2004), sino que, además, es preciso como operación previa verificar la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca, a través de la adecuada identificación o localización de la finca (por su situación o ubicación) y su coincidencia aproximada en cuanto a descripción y superficie con la/s parcela/s catastral/es correspondientes. Se trata de la actuación prevista en el art. 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro de 2004 (bajo el epígrafe de “Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca) en los siguientes términos:

*“A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:*

*a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.*



*b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.”*

Conforme al art. 48.1 del mismo texto legal, la constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. Para ello, según el apartado 2 del mismo precepto: *“El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45.”*

Ello supone que calificada positivamente por el registrador la correspondencia de la referencia catastral aportada con la identidad de la finca registral, dicha referencia o identificador (código alfanumérico), permite identificar y situar la finca *“inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro”* (vid. art. 6.3 RDL 1/2004). Se trata, pues, de un elemento de identificación de la finca mediante el señalamiento de su situación y superficie aproximada (con un margen de tolerancia al error de un 10 por ciento).

Hay que recordar no obstante que, conforme al art. 44.3 RDL 1/2004, la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria (sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral - art. 44.4 RDL 1/2004 -)<sup>21</sup>, haciéndose constar en tales casos la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

## **IX. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA QUE COMPLETE SU DESCRIPCIÓN LITERARIA (ART. 9 B LH Y 18.3 TRLCI).**

La expresión “representación gráfica”, en relación a las fincas registrales, figura un total de cuarenta y cuatro veces en el texto de la Ley Hipotecaria, tras su modificación por la Ley 13/2015, lo que ya de por sí da cuenta de la importancia que a esta figura se le da en la reciente reforma, relevancia que se explica porque el objetivo que se persigue con la inscripción de tales representaciones es lograr una descripción más exacta de las fincas registrales.

No obstante, las dudas que plantea esta figura y los distintos procedimientos para su inscripción en el Registro mediante su incorporación al folio real son muy numerosas, por lo que intentaremos sistematizar su estudio en distintos apartados.

### **1 El concepto y especies de “representaciones gráficas” a que alude la Ley Hipotecaria.**

La expresión de “representación gráfica” alude a un concepto, que en el ámbito del Catastro, está acuñado legalmente en su legislación específica (vid. art 33 del RDL 1/2004, de 5 de marzo) en los siguientes términos

*“La representación gráfica de los bienes inmuebles ... comprenderá en todo caso su descripción cartográfica en el modo que en este título se establece.*

*2. La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro.”*

La cartografía catastral, por lo demás, está sujeta a lo dispuesto en la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, en las escalas y con las especialidades establecidas reglamentariamente.

De forma simplificada podríamos decir que la representación gráfica de una finca, entendida como porción de la superficie terrestre encerrada por una línea poligonal, es la descripción cartográfica de la misma. En el ámbito que estamos estudiando estas representaciones deben ser “georreferenciadas” (es decir, con indicación de las “coordenadas georreferenciadas de sus vértices”: vid. art. 9 b de la LH), lo que supone que a dicha representación se añaden propiedades métricas, en el sentido de permitir conocer su superficie, y de localización espacial. Por tanto, las representaciones gráficas a que alude la Ley Hipotecaria son descripciones cartográficas o planimétricas de las fincas registrales que expresan de forma gráfica su perímetro o geometría externa, su superficie y su situación en el espacio terrestre, permitiendo conocer el “recinto”, área o porción

<sup>21</sup> Y ello a pesar de que el art. 9 a) de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, al aludir a las circunstancias de las inscripciones, indique que “Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren”, lo que se ha de entender limitado a los casos y términos legalmente previstos, pues la citada Ley no ha derogado los arts. 43 y 44 del RDL 1/2004.

terrestre concreta en la que se encuentra o sobre la que se asienta la finca.

No obstante, en realidad bajo la expresión “representaciones gráficas” la Ley Hipotecaria, tras su reciente reforma, alude a realidades que, respondiendo a la definición antes propuesta, presentan distinta naturaleza y alcance jurídico. En este sentido resulta esencial distinguir entre representaciones gráficas inscribibles y no inscribibles. Las primeras son aquellas que, por estar expresamente prevista legalmente su inscripción, pueden formar parte de los asientos registrales como una circunstancia más de su contenido o, incluso, como objeto específico de la propia inscripción. En esta categoría de “representación gráfica” deben incluirse dos grupos: las “representaciones gráficas catastrales” y las denominadas legalmente “representaciones gráficas alternativas”. En cuanto a las no inscribibles son las genéricamente referidas por el párrafo octavo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria como “otras representaciones gráficas disponibles”, dentro de cuyo grupo, a su vez, hay que hacer nuevas subdistinciones. Nos referiremos a cada una de ellas por separado.

*a) “La representación gráfica catastral”.*

Es la definida por el art. 33 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, antes transcrito.

Según el art. 10.1 de la Ley Hipotecaria reformado, “la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral”, la cual con tal finalidad “estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”.

Por ello, con carácter general en los casos en que se solicite la inscripción, mediante su incorporación, de la representación gráfica georreferenciada en los casos previstos en el art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, bien por ser obligatoria dicha inscripción bien por solicitarse con carácter potestativo, el art. 10.2 de la Ley Hipotecaria impone la exigencia de aportar, junto al título inscribible, “certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca”. Esta certificación no contiene su representación gráfica georreferenciada pero permite obtener, a través de la sede electrónica del Catastro, el archivo informático correlativo con la geometría de la parcela (a través de un código seguro de verificación). En este sentido, como señala el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, “La Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad ... , establece en su apartado segundo, número 3, letra b) que “la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales”. Y en cumplimiento de la citada resolución, la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ha habilitado un servicio de descarga de las referidas coordenadas al que se accede por medio del CSV expresado en la propia certificación descriptiva y gráfica”.

*b) La “representación gráfica alternativa”.*

La regla general antes citada está sujeta a excepciones. Estas excepciones se refieren a los casos previstos en el apartado 3 del mismo art. 10 de la Ley Hipotecaria que admite la posibilidad de aportar, en lugar de la catastral, una “representación gráfica complementaria o alternativa” en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de la Ley Hipotecaria en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa (vid. arts. 199 a 210 de dicha Ley).

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Pero además de estar sujeta la admisibilidad de las representaciones alternativas a supuestos tasados y concretos (sólo cabe en esos supuestos y no en otros), tales representaciones están asimismo sujetas a requisitos técnicos determinados que permitan su compatibilidad con los sistemas informáticos catastrales en los que están llamadas a integrarse. Para definir estas características concretas la Ley 13/2015 ha previsto la aprobación de una Resolución conjunta entre la DGRN y la Dirección General del Catastro, que deberá incluir “los requisitos que debe cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos” (vid. art. 10.6 de la LH).<sup>22</sup> Esta Resolución conjunta es la ya citada de 26 de octubre de 2015<sup>23</sup>, cuyo apartado séptimo se dedica a fijar los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad, indicando, entre otros extremos, que “deberá contenerse en un fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución”, fichero que “habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente que proceda”.

<sup>22</sup> Un tema que resulta necesario definir, y sobre el que ha de recaer la calificación del registrador, es la forma de garantizar la autenticidad del archivo gráfico digital en que se incorpore dicha representación gráfica alternativa, llamada no sólo a incorporarse al folio registral, en caso de calificación positiva y de inscripción, sino también a integrarse en la aplicación del sistema de información geográfica que debe diseñar el Colegio de Registradores y poner a disposición de los registradores (cfr. disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 24 de junio).

<sup>23</sup> Cuya publicación en el BOE se acordó mediante Resolución de la Subsecretaría de Presidencia de 29 de octubre de 2015, publicándose efectivamente el inmediato 30 de octubre.

El cumplimiento de los detallados requisitos técnicos a que queda sujeta dicha representación alternativa (relativos a la metodología de elaboración, sistema de georreferenciación, topología, representación sobre la cartografía catastral, precisión métrica, etc), podrá acreditarse, según el apartado séptimo de la Resolución conjunta, “aportando la representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre cartografía catastral”. En el caso de intervención de técnico competente, éste “deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución”.

De las previsiones de la citada Resolución conjunta en este punto destaca el hecho de que no se fijan sólo requisitos técnicos a dichas representaciones alternativas, sino también jurídicos, pues se impone como requisito para su inscripción e incorporación al folio real que esté “aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente”.

c) “Otras representaciones gráficas disponibles”.

En esta categoría se incluyen dos grupos distintos: por un lado, las representaciones gráficas registrales (generadas conforme al artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria según su redacción dada por la Ley 24/2001) y, por otro, las obtenidas a través de servicios de mapas web en línea debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las Administraciones competentes.

En efecto, el párrafo octavo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria se refiere a esta categoría en los siguientes términos: “A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.”

En concreto, ¿Cuáles son estas “otras” representaciones gráficas disponibles?. Como anteriormente dijimos, en esta categoría debe entenderse incluidas dos tipos o subcategorías de representaciones gráficas:

c’) por un lado, las representaciones gráficas archivadas en el Registro de conformidad con lo dispuesto en el art. 9, párrafos dos y tres, del apartado primero, en su redacción dada por Ley 24/2001, que ya contempló la posibilidad de completar la identificación de la finca “mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica ...”, que debía acompañarse al título en ejemplar duplicado, uno de los cuales “se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos”, y de cuya operación de archivo el registrador debía tomar “nota al margen del asiento correspondiente”; y por otro lado,

c’’) las representaciones gráficas que resulten “disponibles” para los registradores a través de la aplicación informática registral prevista en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, la cual habrá de permitir “a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, ... con aquellas otras cartografías o planimetrías [distintas de la catastral], debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.”

Estas representaciones gráficas no pueden ser objeto de inscripción y su valor se circunscribe a constituir elemento auxiliar de la función de calificación del registrador, y en la función de emisión de dictámenes cuando se soliciten. Conforme a la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, tampoco podrán ser objeto de publicidad formal cuando se trate de recintos geográficos “que consten en dichas aplicaciones previas en virtud de simples validaciones o identificaciones geográficas de oficio”. Por el contrario, según la misma Resolución-Circular, sí podrán ser objeto de publicidad los recintos geográficos que consten en tales aplicaciones cuando se trate de “recintos que correspondan a la representación gráfica de las fincas aportadas preceptivamente y archivada registralmente, conforme a la normativa sectorial que fuera de aplicación, como en los casos de inmatriculaciones, expropiaciones, reparcelaciones o concentración parcelaria”.

## 2 Carácter y finalidad de la inscripción de la representación gráfica de la finca.

La inscripción de la representación gráfica de la finca tiene un doble carácter o finalidad:

1º. Por un lado, **constituye un medio para “completar” la descripción literaria de la finca**. Así resulta del párrafo primero del art. 9 b) de la LH: “Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, ... [la inscripción contendrá] la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, ...”. En el mismo sentido se pronuncia el párrafo primero del art. 199.1 de la Ley Hipotecaria reformada: “El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”.

2º. Por otro lado, **constituye un medio de rectificación de la cabida de la finca inscrita**. Así resulta del párrafo séptimo del art. 9 b) de la LH: “Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca,

su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.” Se trata de un procedimiento de rectificación de la cabida inscrita “*sui generis*” pues no requiere necesariamente del consentimiento expreso<sup>24</sup> de todos los titulares registrales afectados, ni de resolución judicial dictada contra los mismos, pues basta que el registrador les emplaze dentro del procedimiento y que en los plazos legales no comparezcan o bien comparezcan y no se opongan. Además, una vez practicada la rectificación, el registrador deberá notificar “el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos”<sup>25</sup>, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación<sup>26</sup>. Volveremos sobre este punto al abordar el estudio del procedimiento registral específico en materia de inscripción de representaciones gráficas.

### **3. Requisitos necesarios para la calificación positiva que permita la inscripción de la base gráfica de la finca, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria<sup>27</sup>.**

Para que, previa calificación favorable, se pueda inscribir la base gráfica de la finca resulta necesario:

#### 1º Que se aporte el “título formal”.

Dicho título formal está integrado bien por la certificación catastral descriptiva y gráfica, bien por una representación gráfica alternativa en los casos previstos en el apartado 3 del art. 10, antes vistos (supuestos que suponen, en general, una reorganización territorial), junto con el expediente tramitado conforme al art. 199 LH del que resulte, entre otros extremos, el consentimiento o intervención del titular registral.

En todo caso, tratándose de representaciones gráficas alternativas, la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 exige para su inscripción que la misma haya sido “aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente” (vid. apartado séptimo, número 1).

Este “título formal” puede tener el carácter de “título principal” o de “título complementario”, según que la incorporación o inscripción de la base gráfica tenga lugar como “operación específica” o bien tenga lugar con ocasión del despacho de otro título que documente cualquier acto o contrato relativo al dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Así resulta del párrafo segundo del art. 9 b) de la LH, conforme al cual “... dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica”.

#### 2º. Que exista “correspondencia” entre la representación gráfica y la finca registral.

Los dos términos de la comparación (de los que debe resultar un juicio favorable sobre su “correspondencia”) son: por un lado, la descripción literaria de la “finca inscrita”, y por otro la representación gráfica aportada. Ambos elementos se consideran, en este ámbito, desde un punto de vista espacial o físico como “recintos” (vid. parr. 6º del art. 9 b LH), es decir, como superficies terrestres delimitadas por una línea poligonal cerrada.

¿En qué consiste este nuevo concepto de “correspondencia”?

Contesta a ello el párrafo sexto del art. 9 b) de la LH: “*Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.*”

<sup>24</sup> Podría parecer que en el título correspondiente se recoge ya el consentimiento de los titulares registrales, dado que conforme al art. 18.2 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, “Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento: a) el notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público”. De forma que “si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes”. Sin embargo, el hecho de que el acto o contrato que puede dar lugar a estas verificaciones y manifestaciones no requiera necesariamente la intervención del titular del dominio de la finca (vgr. constitución de subhipotecas, cesiones de créditos hipotecarios, permuta de rango, etc), ni de todos los demás titulares de derechos reales limitados sobre la finca no afectados por el acto o contrato documentado, en unión a la legitimación activa para solicitar la inscripción de la representación gráfica a favor de los titulares de derechos reales limitados, genera el efecto indicado de rectificación sin necesidad del consentimiento expreso de ni del titular del dominio ni de todos los restantes titulares de los derechos reales limitados inscritos sobre la finca, quedando protegido su derecho mediante su emplazamiento en el expediente y el derecho de oposición que en el mismo se les reconoce.

<sup>25</sup> Notificación que podrá tener lugar a través de la correspondiente nota de despacho del título.

<sup>26</sup> Como veremos más adelante la necesidad del emplazamiento y el derecho de oposición del titular registral se excluye legalmente de los supuestos de inscripción de la representación gráfica obligatoria por reorganización del territorio (supuestos de concentración parcelaria, expedientes de equidistribución, deslindes, etc), en los que puede justificarse esta ausencia del consentimiento del titular del dominio de la finca colindante afectada por el hecho de que ya habrá intervenido con las garantías establecidas legalmente en cada procedimiento (sea administrativo, registral o notarial) de cuya definitiva resolución se deriva la rectificación registral; y ello sin perjuicio de la revisión del cumplimiento de tales requisitos en sede de calificación registral.

<sup>27</sup> Otros requisitos para la calificación positiva se desprenden de los arts. 10 y 199 LH.

De este párrafo resulta que:

- la “correspondencia” no requiere absoluta identidad, siendo suficiente que los dos recintos sujetos a comparación (el de la descripción literaria de la finca y el de la representación gráfica aportada) “se refieran básicamente a la misma porción del territorio”;
- legalmente se entiende que ambos recintos se refieren “básicamente” a la misma porción del territorio cuando:
  - o las diferencias de cabida, si las hubiere no excedan del diez por ciento de la previamente inscrita (y siempre que no haya otros elementos que generen “dudas fundadas” sobre la identidad de la finca);
  - o dicha diferencias de cabida no impidan la “perfecta identificación de la finca inscrita” ni su “diferenciación respecto de las colindantes”.

Por tanto, este requisito previo se ciñe a exigir una correcta “identificación” de la finca y su “diferenciación” suficiente de las colindantes. Esto supondría que no es necesario que se acredite, antes de la incorporación, una coincidencia plena o total entre la finca registral y la representación gráfica en cuanto a su situación precisa (entendida como identificación de su posición exacta en el territorio) y su plena “delimitación” (identidad de morfología o forma geométrica derivada de sus linderos o línea poligonal de cierre).

Sin embargo, el hecho de que los registradores cuenten con una aplicación informática de bases gráficas ya desarrollada (en base a la anterior redacción del art. 9 n°1 LH dada por la disposición adicional 28ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, conforme al cual “Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”), va a permitir que el juicio de “identificación” positiva, y por tanto de correspondencia entre la finca registral y la base gráfica aportada, se realice con mayor seguridad y precisión al poder comparar esta última con la elaborada por el registrador e incorporada a sus bases gráficas propias en relación con la finca inscrita, comparación que podrá dar lugar a calificaciones negativas, basadas en tal información, respecto del requisito de la “correspondencia” entre la representación gráfica aportada por el interesado y la finca registral, pues la Ley reconoce el carácter de instrumento “auxiliar” en la calificación de tales representaciones gráficas (cfr. art. 9, b, párrafo octavo, LH).

### 3º. Que el registrador no tenga dudas sobre dicha “correspondencia”.

Esta juicio del registrador (que integra un acto de calificación en el sentido técnico-jurídico propio de la legislación hipotecaria, vinculado con la aplicación del principio de especialidad hipotecario) sobre existencia o ausencia de dudas debe ser motivado en caso de resultado desfavorable, como sucede con toda calificación negativa.

Además, en este caso, dicho juicio o calificación negativa debe documentarse no sólo en la correspondiente nota de calificación (cfr. art. 19 bis LH), sino que deberá generar además un informe motivado que habrá de remitir al Catastro, en los términos del párrafo final del apartado 2 del art. 10 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “*En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.*”

En la realización del análisis de comparación entre ambos “recintos” (finca y representación gráfica), el registrador deberá verificar que no se produce una coincidencia, solapamiento o intersección de planos, “siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada” así como tampoco “la posible invasión del dominio público” (vid. párrafo quinto del art. 9 b LH). ¿Es ello suficiente para un juicio de correspondencia positivo?. Sin duda que no. Estas referencias del párrafo sexto del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria atienden exclusivamente al requisito de la correcta “diferenciación [de la finca] respecto de las colindantes”, a fin de evitar solapamientos, invasiones o dobles inmatriculaciones, si quiera sean parciales. Pero ello no es suficiente: es necesario, además, que exista una “perfecta identificación de la finca inscrita”, para lo que será preciso comparar cabidas (con una discrepancia máxima del diez por ciento), “ubicación” o situación y “delimitación” o configuración (dibujo de sus límites o linderos) – cfr. art. 9 a) LH -.

## **4. ¿Qué elementos de juicio puede emplear el registrador para llegar a la conclusión de que existe o no existe dicha “correspondencia”?**

En cuanto a los elementos de juicio que podrá emplear el registrador para valorar la existencia o no de la preceptiva “correspondencia”, por un lado estará la propia representación gráfica aportada<sup>28</sup>. El otro lado de la

---

<sup>28</sup> Una dificultad añadida viene dada en aquellos casos en que las respectivas descripciones literaria y gráfica que conste en la certificación catastral no coincidan entre sí. Es lo que podríamos denominar una falta de concordancia interna de los datos catastrales, lo cual puede ser especialmente relevante en el caso de discrepancias en la superficie de la parcela. Dicha discrepancia, por sí sola, no basta para rechazar la inscripción de la representación gráfica en el Registro. De la certificación catastral únicamente se inscribe la representación gráfica y no los datos alfanuméricos. La comparación debe efectuarse entre la descripción literaria de la finca y la descripción gráfica catastral, sin



comparación o elemento de contraste está integrado principalmente por la descripción literaria de la finca que conste en el folio real. Como puso de manifiesto en sus conclusiones la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, para valorar esta correspondencia deben tenerse en cuenta todas las circunstancias de la descripción literaria (calle y número, paraje, linderos, superficie, titular) así como la procedencia registral, referencia catastral, etc. En caso de discrepancia respecto la superficie se establece un margen de tolerancia de un 10%.

Pero, además, como hemos visto, el párrafo octavo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción, permite al registrador utilizar las bases gráficas que desarrolló el Colegio en ejecución del mandato contenido en el art. 9 nº1 de la Ley Hipotecaria en su reforma de 2001, al disponer ahora que *“A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.”*

De este precepto se desprenden *“prima facie”* dos consecuencias iniciales. Por un lado, aparentemente el valor de las bases gráficas “registrales” generadas por los registradores mediante sus aplicaciones de información geográfica anteriores tienen un mero valor “auxiliar” tendente a constituirse en elemento coadyuvante de la calificación, pero aparentemente sin valor sustantivo autónomo. Volveremos sobre este punto en el siguiente apartado.

Junto a tales bases gráficas el registrador podrá utilizar con la misma finalidad y con el mismo carácter, en este caso sí, inequívocamente auxiliar “otras representaciones gráficas disponibles”, la cartografía catastral, disponible mediante servicios de mapas web en línea, así como también “aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado” (si bien en este caso el uso de esta planimetría parece estar dirigida preferentemente a la apreciación de la concurrencia o no de tales limitaciones públicas al dominio privado sobre la finca que sea objeto del acto o contrato con transcendencia jurídico-real que se pretenda inscribir).

La segunda conclusión que se extrae del transcrito párrafo octavo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, es que se amplía el espectro de los medios de calificación de que podrá valerse el registrador para realizar su calificación respecto de los que aparecen determinados en el art. 18 de la Ley Hipotecaria, que los limita a lo que resulte del título inscribible y “de los asientos del Registro”. Se consagra así legalmente una línea de doctrina que ya sancionó la DGRN desde sus Resoluciones de 16 de febrero de 2012, y que se ha venido reiterando hasta la más reciente de 4 de febrero de 2015, al afirmar que *“Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el Registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (Resoluciones de 16 de febrero de 2012 –1.ª, 2.ª y 3.ª), así como que pueda proveerse de la prueba a su alcance si puede acceder a ella con facilidad (Resoluciones de 28 de febrero de 2012 –2.ª y 3.ª–), siendo compatible el principio de rogación que exige que se inscriba lo que se pide con la posibilidad de consulta al Registro Mercantil por parte del*

---

considerar sus datos alfanuméricos. Por tanto, si el interesado manifiesta que la descripción de su finca coincide exactamente con la que resulta de la descripción gráfica catastral, y solicita su inscripción, no habrá obstáculo para ello, salvo que se aprecie en el título confusión o posible error del interesado, por ejemplo, cuando se manifieste que la superficie de su finca es la que resulta de los datos alfanuméricos contradictorios con los catastrales. En definitiva, la discrepancia interna entre los datos literarios y gráficos de la certificación catastral no constituye por sí misma motivo para la denegación de su inscripción.

Así lo entendió también la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, entre cuyas propuestas de interpretación figura la siguiente: “Las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incluyen, tanto datos alfanuméricos (superficie del solar, edificaciones, año de la construcción, linderos, titular catastral, etc.), como gráficos (la representación gráfica de la parcela catastral). Es relativamente frecuente la existencia de contradicciones entre los datos alfanuméricos y los catastrales, especialmente en cuanto a la superficie de la parcela catastral. Dicha discrepancia, por sí sola, no basta para rechazar la inscripción de la representación gráfica en el Registro. De la certificación catastral únicamente se inscribe la representación gráfica y no los datos alfanuméricos. La comparación debe efectuarse entre la descripción literaria de la finca y la descripción gráfica catastral, sin considerar sus datos alfanuméricos. Por tanto, si el interesado manifiesta que la descripción de su finca coincide exactamente con la que resulta de la descripción gráfica catastral, y solicita su inscripción, no habrá obstáculo para ello, salvo que se aprecie en el título confusión o posible error del interesado, por ejemplo, cuando se manifieste que la superficie de su finca es la que resulta de los datos alfanuméricos contradictorios con los catastrales. En definitiva, la discrepancia interna entre los datos literarios y gráficos de la certificación catastral no constituye por sí misma motivo para la denegación de su inscripción”.

registrador de la Propiedad para acreditar el cargo y la representación del administrador de una sociedad, atendiendo a los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad, eficacia, legalidad y tutela del interés público, siempre que los datos se puedan obtener con facilidad (Resoluciones de 11 de junio [1.ª], 5 [2.ª], 24 [2.ª] y 30 [2.ª] de octubre y 6 de noviembre de 2012 [1.ª] y 24 de junio de 2013 [1.ª]), pudiendo incluso consultar de oficio en algún caso el Registro General de Actos de Última Voluntad para aclarar una determinada cuestión (Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil (Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre [6.ª] de 2013).” Doctrina que se ha extendido también a la posibilidad de consultar de oficio el Catastro en Resoluciones como la de 9 de abril de 2015, conforme a la cual “La consulta del registrador directamente en un registro administrativo público como es el Catastro le es factible y propia dentro de sus funciones para evitar o justificar una calificación negativa, por lo que debe producirse en los mismos términos y con el mismo alcance para consolidar una calificación positiva.”

Este planteamiento ha de tomarse, sin embargo, con ciertas cautelas, sobre todo en el ámbito de la calificación basada en la denominada información territorial asociada, tema que requiere por su novedad y complejidad un tratamiento monográfico, que desborda los límites de este trabajo.

### **5. ¿Qué valor tienen las notas marginales extendidas en los libros registrales previstas en art. 9 n.º1 de la Ley Hipotecaria en su versión dada por la Ley 24/2001?**

Recordemos que la Ley 24/2001 (disposición adicional 28ª) dio nueva redacción al apartado primero del art. 9 de la Ley Hipotecaria, previendo, entre otras cosas, que “Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica ...

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica.

Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.”

De este precepto resulta lo siguiente<sup>29</sup>:

1º. La base gráfica es un instrumento cuya finalidad es “complementar” la identificación de la finca y permitir la incorporación de información territorial asociada, a través de su integración en una aplicación informática destinada a su tratamiento.

2º. La base gráfica aportada al Registro puede ser tanto la catastral, como otra de tipo urbanístico así como un plano topográfico o técnico.

3º. La base gráfica se aporta en papel por duplicado (sin perjuicio de su aportación en soporte electrónico en caso de presentación telemática del título principal), y se archiva uno de sus ejemplares (en papel) en el Registro. Además se incorpora a soportes informáticos.

4º. Dicho archivo se hace constar en el Registro mediante nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada (respecto del título principal) en el folio de la “finca correspondiente”. Debe existir, por tanto, un juicio registral sobre esta “correspondencia” entre la finca registral y la base gráfica aportada.

5º. Los registradores deben disponer de aplicaciones informáticas para el “tratamiento” de las bases gráficas con una doble finalidad: a) su “coordinación” con las fincas registrales y b) la “incorporación” a las fincas registrales de su calificación urbanística, medioambiental o administrativa que corresponda.

Si se coteja esta regulación con la resultante en la misma materia en el nuevo art. 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/20015, se observa que se pasa de un sistema de “depósito” de la base gráfica a un sistema de “inscripción” de la “representación gráfica”. Como consecuencia de ello se somete dicha inscripción al requisito previo de la calificación, y se le atribuyen los efectos propios de las inscripciones (al menos de una parte de ellos: los derivados del principio de legitimación del art. 38 de la LH, sin que ahora proceda prejuzgar otros posibles efectos).

Del mismo modo dicha inscripción se somete también a la regla general de la voluntariedad con previa rogación (suprimiendo el sistema anterior de actuación de oficio del registrador en la validación, archivo de la base gráfica y extensión de la correspondiente nota marginal) - y con emplazamiento a colindantes como posibles afectados -.

<sup>29</sup> Este es el régimen que se desprende del citado precepto durante su vigencia, que concluirá con la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2015, de 24 de junio.

Sin embargo, por otra parte, hay que reconocer también una cierta regresión en cuanto a la extensión de la operación de incorporación de la base gráfica al Registro, pues, como se verá, los requisitos para dicha incorporación, a salvo los casos de reordenación del territorio previstos en el párrafo primero del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, son extraordinariamente exigentes, dado que se remite en este punto la regulación a los requisitos del art. 199 de la misma Ley, con sus exigencias de notificación a colindantes (cfr. párrafo segundo del art. 9 b) de la LH), lo que probablemente va a reducir notablemente el número de solicitudes de inscripción de representaciones gráficas, cuando éstas se configuran como potestativas.

Como antes se dijo, de la nueva redacción del art. 9 de la Ley Hipotecaria parecería desprenderse que el valor de las bases gráficas “registrales” generadas por los registradores con las aplicaciones Geobase anteriores tienen un mero valor “auxiliar” tendente a constituirse en elemento coadyuvante de la calificación, pero sin valor sustantivo autónomo.

¿Resulta extrapolable esta afirmación respecto de las notas marginales previstas en el art. 9 n°1 de la Ley Hipotecaria en su versión dada por Ley 24/2001?

Si partimos de que el objeto de dicha nota marginal es hacer constar en el Registro el archivo del duplicado de la base gráfica aportada, pero que como condición previa de dicho archivo el registrador debe verificar que dicha base se corresponde con la finca registral en la que se extiende la nota (“finca correspondiente”, dice el precepto) y que, bajo tal condición, la base gráfica “completa” la descripción de la finca, hay base suficiente para entender que dicha nota marginal produce efectos sustantivos coadyuvantes a la extensión de las presunciones derivadas del principio de legitimación a los datos físicos de la finca en el sentido y medida en que en este ámbito ha sido admitido dicho principio por la jurisprudencia.

Este tema resulta de capital importancia, y merece ser analizado con el debido detalle. En mi opinión, como he señalado en ocasiones anteriores, en la regulación de esta materia incorporada a la reciente Ley 13/2015, de 24 de junio (que “*prima facie*” priva de eficacia a tales notas marginales) pesa un prejuicio, que no se corresponde con la realidad, en cuanto al ámbito y eficacia del principio de legitimación del art. 38 de la LH en relación con los datos físicos de la finca reflejados en el folio registral (en particular, respecto de sus linderos y superficie). La idea de que parte dicha regulación parece ser la de que el principio de legitimación no se extiende a tales datos físicos. En rigor, sin embargo, esta idea no se corresponde fielmente al estado de la jurisprudencia actual.

La cuestión ha sido abordada recientemente por la R. DGRN de 7 de junio de 2012, en la que se hace un repaso sistemático de la jurisprudencia en la materia (a propósito de un supuesto en el que se trataba de determinar si la falta de plena correlación entre los linderos de la porción segregada y de la finca resto era o no causa suficiente para suspender la inscripción). El notario oponía dos argumentos en contra de la calificación: primero, que como la fe pública registral no se extiende a las circunstancias físicas de la finca y éstas resultan de las manifestaciones de los interesados, no tiene el registrador competencia para calificar los linderos fuera del caso del artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y segundo, que una descripción extraordinariamente pormenorizada de los linderos de la finca puede resultar más perturbadora que beneficiosa para el objetivo pretendido de identificación de la misma.

La DGRN desestima el recurso, sentando los siguientes criterios interpretativos y reflejando el estado actual de la jurisprudencia:

a) Uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículo 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción, siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1ª y 51 reglas 2.ª y 3.ª del Reglamento Hipotecario. Tratándose del supuesto de formación de finca por segregación y correlativa determinación del resto resulta todavía más necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, que es el objeto del derecho real correspondiente, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción que se efectúe en la finca resto.

b) Con independencia de si el principio de fe pública registral se extiende a la mención de los linderos, el principio de legitimación registral sí se extiende a los mismos, dado el carácter de presunción “*iuris tantum*” que tiene tal principio y la necesaria exactitud a la que debe tender el Registro, también en materia de descripciones, para evitar confusiones en relación con las fincas.

c) El artículo 38.1º de la Ley Hipotecaria presume la pertenencia del derecho real inscrito a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, y dentro de la forma determinada por el asiento está la referencia a los linderos (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1989), máxime cuando éstos afectan a la delimitación del objeto del derecho real. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha aplicado la presunción del principio de legitimación registral a los linderos, como resulta de las Sentencias de 21 de marzo de 1953; 7 de abril de 1981; 23 de mayo de 1989; 14 de noviembre de 1994; 15 de febrero de 1995; 25 de mayo de 2000; 23 de mayo de 2002, y 31 de enero y 2 de junio de 2008.

d) En cuanto a las Sentencias que han excluido de la fe pública registral los datos físicos o de mero hecho, o lo han sido con referencia al principio de fe pública registral y no al de legitimación, como reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1981 (Sentencias de 6 de febrero de 1947; 5 de diciembre de 1949; 30 de abril de 1967; 6 de abril de 1968, entre otras); o bien, cuando han excluido el principio de legitimación, han hecho referencia a otros datos físicos distintos de los linderos (Sentencia de 6 de julio de 2002 y 26 de febrero de 2010 entre otras), o incluso se trataba de supuestos en que a través de la prueba correspondiente se había desvirtuado la descripción registral (Sentencias de 27 de diciembre de 1996 y 5 de febrero de 1999), por lo que no excluyen la presunción “*iuris tantum*” resultante de los asientos.

e) Especial trascendencia tiene la Sentencia de 23 de mayo de 2002, con cita de la Sentencia de 21 de marzo de 1953, es decir, la de 21 de marzo de esa fecha. Dice así la referida Sentencia de 23 de mayo de 2002: «... cuando están definidos los linderos por los cuatro vientos de la finca reivindicada en las escrituras y acreditada la identificación física de la finca, las dudas que subsistan sobre los linderos no pueden perjudicar al propietario que goza a su favor del principio de legitimación derivado del asiento registral, pues no cabe atribuir nula eficacia a la inscripción ya que ésta ampara al titular también con la presunción que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica, como a las circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resulten del mismo, de manera que se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificadora o declarada su inexactitud, quedando así relevado el titular *secundum tabulas* de la obligación de probar la concordancia con la realidad extra hipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de la prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada según lo dispuesto en los artículos 1, 9, 21, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria; así se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 (sic) de marzo de 1953, en el sentido de admitir, en principio, la descripción registral, lo que refuerza la conclusión sobre identificación plena en este caso».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2008 atiende a la situación y linderos resultante del Registro, a efectos de determinar si la franja de terreno discutida, correspondía a la finca por estar comprendida dentro de los linderos que señala el Registro, debiendo prevalecer la descripción al no haberse destruido la misma.

La conclusión que cabe extraer de ello, es que el párrafo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción, en que se atribuye carácter “meramente auxiliar” a otras “representaciones gráficas disponibles” debe ser interpretado sin perjuicio del señalado efecto sustantivo que cabe reconocer a las notas marginales relativas al archivo de las bases gráficas a que se refiere el todavía vigente art. 9 nº1 de la Ley Hipotecaria en su versión dada por la Ley 24/2001. Se trata de un tema que, una vez afirmado en vía de principios, debe ser adecuadamente ponderado y matizado según las distintas categorías que, sin un expreso y directo reconocimiento legal, pero sin incurrir tampoco en contradicción con la Ley, se han venido utilizando para efectuar las denominadas en jerga interna registral “validaciones” de las bases gráficas, y en las que se ha distinguido entre supuestos de validaciones positivas, negativas y provisionales, categorías que ahora (en presencia de una regulación material que aborda el tema de manera frontal) han de adaptarse necesariamente a las categorías con reconocimiento legal.

En todo caso, el valor sustantivo de las citadas notas marginales, sin perjuicio de la necesaria ponderación o gradación en función de los señalado, se confirma a la vista de la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, conforme a la cual “A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca”.

Esta disposición, en combinación con la máxima de interpretación “*Inclusio unius est exclusio alterius*” supone que la negación de los efectos de la presunción del art. 10.5 y 38 de la Ley Hipotecaria al resultado de las comprobaciones o validaciones realizadas por los registradores se limita a las realizadas “a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca”, pero no a otros, como son los de la extensión en los libros del Registro de las notas marginales del art. 9.1 de Ley Hipotecaria, conforme a su versión dada por la Ley 24/2001.

En definitiva las notas marginales que venimos estudiando son asientos registrales bajo el amparo y salvaguarda de los tribunales, conforme al art. 1 de la Ley Hipotecaria, debiendo incluirse en la publicidad formal emitida al formar parte de los archivos del Registro, sujetos al principio general de publicidad (cfr. art. 221 LH).

Esta es también la conclusión a la que llegó la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, al señalar que “Las notas marginales de validación practicadas con arreglo al art. 9 LH en la redacción anterior son asientos vigentes, que se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales. En la publicidad registral de dichas fincas deberá hacerse constar dicha nota marginal”. Por su parte, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se pronuncia en esta materia en un sentido ecléctico, al señalar por un lado que “Los registradores no expedirán publicidad formal de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas en virtud de simples validaciones o identificaciones geográficas de oficio”. De este

regla, sin embargo, deja fuera el caso de las representaciones gráficas de las fincas aportadas preceptivamente y archivada registralmente, conforme a la normativa sectorial que fuera de aplicación, como en los casos de inmatriculaciones, expropiaciones, reparcelaciones o concentración parcelaria”, si bien en tales casos se hará constar expresamente en la publicidad formal que dichas representaciones gráficas constan archivadas registralmente con anterioridad al 1 de noviembre de 2015 (vid. apartado cuarto). Ahora bien, si observamos con detalle esta previsión advertiremos que la proscripción de publicidad formal a que se refiere no alcanza a las notas marginales previstas en el art. 9 en su anterior redacción, sobre cuyo valor, alcance y vigencia no interfiere la nueva regulación, lo que equivaldría a pretender atribuir a ésta una eficacia retroactiva al abrogar los efectos derivados de asientos ya practicados a la fecha de la entrada en vigor de la reforma.

## **6. Supuestos de inscripción obligatoria y voluntaria de la representación gráfica georreferenciada de la finca.**

### *a) Supuestos de inscripción obligatoria.*

La Ley 13/2015 articula determinados supuestos de inscripción obligatoria en relación con la representación gráfica georreferenciada. Estos supuestos son los enunciados en el primer párrafo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual quedan incluidos en dicha categoría los siguientes casos: “*b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos*”.

A tales supuestos se ha de añadir el previsto en el párrafo segundo del art. 202 que en relación con la inscripción de las obras nuevas introduce un nuevo requisito consistente en que “*La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica*”. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN incluye también en la obligación de inscripción en estos casos la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la edificación, instalación o plantación correspondiente (vid. apartado octavo).

### *b) Supuestos de inscripción voluntaria.*

Junto a ellos hay otros supuestos en que la inscripción de la representación gráfica sigue la regla general de la voluntariedad de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, sujetas por tanto a previa rogación. Así se desprende del párrafo segundo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria: “*Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica*”. Es decir, dicha inscripción será voluntaria, optativa o discrecional por parte del interesado, conforme a la regla general de la voluntariedad de la inscripción y al principio de rogación que rige la actuación del registrador (cfr. art. 6 de la Ley Hipotecaria).

Como se aprecia de la simple lectura del precepto, dicha inscripción voluntaria podrá solicitarse con ocasión de la petición de inscripción<sup>30</sup> de cualquier otro título inscribible al que se acompañe la certificación catastral descriptiva y gráfica<sup>31</sup> o la alternativa, en los supuestos legalmente previstos, o bien “como operación registral específica”. Se sigue con ello el esquema que ya empleó por la Ley 24/2001 en relación con la anterior redacción del art. 9 nº1 de la Ley Hipotecaria, al preverse la posibilidad de inscribir (en el sistema anterior depositar o archivar) la representación gráfica como actuación concurrente y coetánea con la inscripción de cualquier título relativo al dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o bien como actuación específica y autónoma (como sucede igualmente en relación con las obras nuevas *ex art.* 208 de la LH).

En cuanto al requisito de la solicitud derivado del principio de rogación registral del art. 6 de la Ley Hipotecaria, hay que recordar que conforme al art. 454 del Reglamento Hipotecario y reiterada doctrina de la DGRN la mera presentación del título presupone por sí sola la solicitud de la práctica de todas las operaciones registrales de que sea susceptible el mismo (vid. por todas, la Resolución de 1 de julio de 2015). Ahora bien, el hecho de que en un documento inscribible concreto figure incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica, a mi juicio, no es elemento suficiente para derivar de ello automáticamente la consecuencia de que con

---

<sup>30</sup> Resulta evidente el error en que incurre el precepto al hablar de que “*dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible*”, pues la “incorporación” a que alude es la inscripción registral que evidentemente no se practica cuando se “formaliza el acto inscribible”, pues una cosa es la formalización del acto y otra, bien distinta, su inscripción.

<sup>31</sup> Hoy es muy común la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a través de su previa incorporación al título inscribible, al ser dicha certificación uno de los medios previstos legalmente para acreditar la referencia catastral, cuya acreditación es en todo caso obligatoria en los términos previstos en el art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Además, desde la reforma introducida por la disposición final 18.1 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, se ha impuesto la obligación legal de incorporar a las escrituras públicas dicha certificación en los términos reflejados en el art. 3.2 de la Ley del Catastro, conforme al cual: “*La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley.*”



la presentación del mismo el interesado está solicitando la inscripción de dicha representación gráfica registral. Y ello por dos razones. En primer lugar, hay que recordar que hoy es obligatoria la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a través de su previa incorporación al título inscribible, siendo además dicha certificación uno de los medios previstos legalmente para acreditar la referencia catastral, cuya acreditación es en todo caso obligatoria en los términos previstos en el art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, de la aportación de dicha certificación catastral no se puede presumir ni colegir por sí sola una voluntad tácita de solicitud de inscripción de la representación gráfica, pues dicha aportación puede estar dirigida exclusivamente a cumplir la obligación de su incorporación al título y de acreditación de la referencia catastral impuesta en los arts. 3 y 38 de la Ley del Catastro.

En segundo lugar, como veremos en el siguiente apartado, el procedimiento registral que conduce a la inscripción de la representación gráfica no es el común del art. 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, en que la actividad del registrador está centrada en la calificación de la documentación aportada, sino que en este caso el propio registrador tiene que desarrollar, como instructor, todo un expediente o procedimiento de naturaleza próxima a la jurisdicción voluntaria, que implica necesariamente mayores costes directos y también indirectos en términos de plazo para resolver. Por tanto, a mi juicio, la solicitud del presentante del título de inscripción no sólo de la mutación jurídico-real derivada del acto o contrato documentado en el título inscribible presentando, sino de la concreta inscripción de la representación gráfica, tanto si se solicita como operación específica como si se solicita como operación concurrente con la inscripción de la mutación jurídico-real, no puede presumirse implícita en el acto de presentación del documento, salvo que en el mismo documento conste de forma auténtica la declaración expresa del interesado sobre correspondencia entre la descripción que contiene la certificación catastral aportada con la realidad física del inmueble, requisito que trasciende al aspecto procedimental de la rogación para integrar un requisito material para la inscripción<sup>32</sup>, pero que, además, presupone la rogación especialmente en aquellos casos en que en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la representación geográfica que se incorpore al mismo.

En este sentido se ha pronunciado la reciente Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, conforme a cuyo apartado segundo, letra a) “Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore”<sup>33</sup>.

En todo caso, la valoración de esta cuestión corresponde al registrador en cada caso concreto en función de la redacción de la escritura y demás circunstancias concurrentes, pudiendo en caso de duda solicitar al interesado aclaración sobre el alcance concreto de su pretensión, conforme al principio de rogación registral<sup>34</sup>.

*c) ¿Hay supuestos de inscripción voluntaria distintos de los sometidos al expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria?*

El párrafo segundo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria concluye con la siguiente frase “*En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199*”. ¿A qué dos casos se refiere? Parece evidente que alude a los dos supuestos inmediatamente antes referidos en el mismo párrafo, esto es, la incorporación o inscripción de la representación gráfica al inscribirse cualquier otro acto inscribible y la inscripción como operación registral específica (sería forzado desde el punto de vista gramatical pretender entender que se refiere a los supuestos de inscripción obligatoria y de inscripción voluntaria, entendiendo que el término “ambos” hace alusión no a los dos casos de inscripción potestativa sino a los dos tipos de inscripción, obligatoria y voluntaria).

Por tanto, en los casos de inscripción voluntaria de la representación gráfica se deberá cumplir como condición previa para su calificación favorable “los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria” “*in totum*”. Lo cual nos lleva a preguntarnos si el expediente de inscripción de la base gráfica registral de que trata este último precepto tiene o no sustantividad propia en relación con los supuestos de “incorporación” o inscripción de la base gráfica con carácter potestativo de que trata el art. 9 b) párrafo segundo de la Ley Hipotecaria reformada. Y dado el carácter genérico e incondicionado de la remisión de éste a los requisitos de aquél debemos concluir que en ambos casos se alude a una misma realidad u operación registral, lo

<sup>32</sup> Manifestación de coincidencia que, no obstante, entiendo puede hacerse también en el seno del expediente del art. 199 de la LH.

<sup>33</sup> Esta idea se refuerza teniendo en cuenta que el espíritu de la Ley (vid. exposición de motivos) es el de favorecer y estimular el proceso de coordinación Registro-Catastro, por lo que cabe entender que la calificación de la rogación en este ámbito no debe responder a un criterio restrictivo.

<sup>34</sup> Vid. en este mismo sentido las propuestas de la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015. La Comisión se planteó también la cuestión de si en los supuestos de no solicitarse la inscripción de una base gráfica cabe o no la identificación de la finca en la aplicación auxiliar de bases gráficas. La respuesta que da es que no solo cabe sino que es indispensable que los registradores efectúen la labor de identificación de las fincas en su aplicación informática auxiliar, como elemento esencial para la inscripción de representaciones gráficas de fincas que se soliciten. Ahora bien, dicha identificación no generará la nota marginal que preveía el anterior art. 9 LH ni podrá ser objeto de publicidad registral, con la salvedad de la posibilidad de emitir, si así se le solicita, dictamen sobre la situación física de una finca registral.

que obliga a un estudio conjunto de ambos preceptos.

Esta conclusión se ratifica al observar que el nuevo art. 198 de la Ley Hipotecaria, con que se abre ahora el título VI de la Ley Hipotecaria relativo a la “concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”, al enumerar los procedimientos a través de los que podrá lograrse dicha concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se incluye en primer lugar el de la “La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro”, que es objeto de desarrollo en su regulación precisamente en el inmediato art. 199 de la Ley Hipotecaria. En este sentido resulta coherente el hecho de que se aluda en el ámbito del art. 9 de la Ley a las “representaciones gráficas” como parte de las circunstancias que han de contener y expresar las inscripciones en cuanto a la descripción de las fincas, de un lado, y por otro que se regule aparte, en su sede natural que es el título VI sobre procedimientos de concordancia, el expediente o procedimiento para la inscripción de tales representaciones, del mismo modo que en entre las circunstancias descriptivas de la finca se incluyen en el mismo art. 9 las relativas a la referencia catastral o a la existencia de edificaciones, pero la regulación para la inscripción de las mismas se contiene en otros preceptos de la legislación hipotecaria.

¿Podría considerarse como argumento en contra de lo dicho la posible distinción entre los supuestos de inscripción de la representación gráfica según que se parta de una situación previa de coincidencia entre la finca registral y su descripción gráfica catastral, que entraría en el ámbito del art. 9 b), y los casos de discrepancia o falta de coincidencia, que serían subsumibles en el ámbito del art. 199?. En mi opinión la respuesta es negativa por los siguientes motivos:

1º. En un caso y en otro la inscripción de la representación gráfica tiene una eficacia rectificatoria de la descripción literaria, incluso en el caso de que la diferencia de cabida entre la descripción literaria y la resultante de la representación gráfica esté dentro del umbral del diez por ciento de tolerancia admitido por la Ley (vid. art. 9 b, párrafo séptimo, y 199.1 LH).

2º. El hecho de que el art. 199 de la Ley Hipotecaria esté ubicado sistemáticamente en el título VI de la Ley relativo a la “concordancia entre el Registro y la realidad” no supone que el procedimiento previsto en dicho artículo esté limitado a los casos en que entre la descripción literaria registral y la certificación catastral existan discrepancias superiores al umbral a que se refiere el art. 9 b), pues dichas discrepancias antes bien excluyen dicho procedimiento. En efecto, estos criterios sobre coincidencia o no son aplicables al procedimiento del art. 199 por expresa previsión de éste: “La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9” (vid. art. 9.1, párrafo tercero).

3º. Paralelamente, el art. 9 b) se remite al art. 199 a los efectos de aplicar a los supuestos de inscripción de representación gráfica los requisitos de este último precepto. Así el párrafo segundo de aquél precepto, tras establecer que “Asimismo [además de en los casos de inscripción obligatoria], dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica”, añade que “En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199”. Esta remisión es incondicionada e ilimitada, es decir, no se ciñe a los casos en que las diferencias entre la descripción literaria y la certificación catastral excedan del umbral de tolerancia, sino que se aplican en todo caso. No hay excepción. Es más, en caso de que existan tales discrepancias superiores a dicho umbral el expediente del art. 199 LH deberá concluir con una denegación de la inscripción de la representación gráfica.

4º. Cosa distinta es hacer una interpretación restrictiva del art. 199 de la Ley Hipotecaria que excluya la necesidad de notificación a colindantes en todos los casos en que la coincidencia entre la descripción literaria del Registro y la gráfica catastral sea plena y corroborada por la previa inscripción de un deslinde entre las fincas afectadas. O incluso en caso de que dicha coincidencia resulte de la previa inscripción de la representación gráfica de la finca colindante, sobre la base de interpretar en la expresión “colindantes afectados” el término “afectados” como equivalente a “perjudicados”, y estimando el registrador bajo su responsabilidad que no existe ningún colindante “perjudicado” o “afectado” si la coincidencia entre la descripción literaria y la gráfica catastral es plena y absoluta, y su diferenciación de la colindante, a la vista del cotejo de la representación gráfica que se pretende inscribir y la inscrita respecto de la colindante, resulta inequívoca, a juicio del registrador.

Esta interpretación es plausible al asimilar al colindante afectado al colindante que ostenta un interés legítimo que pueda verse perjudicado por la inscripción de la representación gráfica, en el mismo sentido que la Resolución de la DGRN de 26 de febrero de 2013, en relación con los casos de doble inmatriculación previstos en el artículo 313.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, interpreta la exigencia de la conformidad de todos los interesados considerando que debe entenderse extensiva a «todos aquellos que puedan resultar perjudicados por la cancelación o rectificación del folio convenido, sean titulares de derechos inscritos o anotados».

Lo que sucede es que la Ley 1/2015 no ha sido en este punto rigurosa en su sistemática y ha incluido en el mismo art. 9 (que en principio debería tener un ámbito limitado a la expresión de las circunstancias de las inscripciones) parte de la regulación de los requisitos sustantivos para su acceso tabular (los restantes se integran por la remisión al art. 199), generando así cierta confusión, a la que ha contribuido, por otra parte, la

falta de concordancia interna en algún aspecto importante de este tema, como luego veremos.

No obstante, veremos al analizar las peculiaridades del procedimiento registral en este caso, que aquella disociación de los requisitos de inscripción en dos preceptos distintos en parte tiene una lógica procedimental, de forma que los requisitos previstos en el art. 9 podrán ser objeto de calificación con carácter previo a la tramitación del expediente, en tanto que los del art. 199 será objeto de calificación ulterior una vez completada aquella tramitación.

## **X. LOS EXPEDIENTES DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: SUS REQUISITOS Y SUS EFECTOS.**

Conforme al art. 198 de la Ley Hipotecaria, *“la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. 2.º El deslinde registral de la finca. 3.º La rectificación de su descripción. 4.º ...”*.

El que ahora analizamos (inscripción de la representación gráfica de la finca y su coordinación con el Catastro) es, por tanto, el primero de los procedimientos para lograr la concordancia del Registro y la realidad física y jurídica de las fincas. El hecho de que la Ley lo defina como un “procedimiento” no es casual. Se trata de un procedimiento que, como los restantes a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria, está ubicado en el ámbito de los procedimientos de jurisdicción voluntaria que han sido objeto de desjudicialización quedando desplazados de la órbita de la Administración de Justicia y que, en consecuencia, han quedado fuera de la reciente Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria.

Como dijo este Centro Directivo en su Resolución de 10 de noviembre de 2011, reiterando otra anterior de 1 de febrero de 2007 (recaída en recurso en materia de Registro Civil), *“la jurisdicción voluntaria pertenece a ese «agregado de actividades que se ha dado en llamar la Administración pública del Derecho privado, también identificada genéricamente como función legitimadora, y cuyas actividades vienen atribuidas por la Ley ya a órganos jurisdiccionales, ya a órganos administrativos, ya a notarios o registradores. Esta función legitimadora, como categoría propia del Estado y con autonomía específica dentro de la administrativa, pero claramente diferenciada de la jurisdiccional, ha sido explicada por la civilística moderna con precisión. Así se afirma que la misión del Estado en orden a la realización del Derecho no sólo supone formular abstractamente la norma jurídica, tarea que entraña la función legislativa, y declarar el Derecho en los casos de violación de la norma, actividad consistente en la función jurisdiccional, sino que exige, además, coadyuvar a la «formación, demostración y plena eficacia» de los derechos en su desenvolvimiento ordinario y pacífico, no litigioso, mediante instituciones que garanticen su legitimidad, confieran autenticidad a los hechos y actos jurídicos que les dan origen y faciliten la publicidad de los derechos que tales actos originen».*”

Y esta función de coadyuvar a la formación, demostración y plena eficacia de los derechos en su desenvolvimiento ordinario y pacífico, no litigioso, garantizando su legitimidad, confiriendo autenticidad a los hechos y actos jurídicos que les dan origen y facilitando la publicidad de los derechos que tales actos originen, requiere de un conjunto de actos (aportación de pruebas, notificaciones, emplazamientos, comparencias, alegaciones, documentación de declaraciones de voluntades, etc) integrados de forma estructurada y secuencial conforme a las normas que los regulan, y que da lugar a un procedimiento. Por tanto, no estamos en presencia de un procedimiento registral común, de carácter fundamentalmente recepticio y rogado, en el que el registrador recibe un documento o conjunto de documentos elaborados fuera del ámbito del Registro, realiza un examen jurídico de los mismos para determinar su inscribibilidad mediante la calificación, de forma que en caso positivo lo inscribe, y en caso negativo lo suspende o deniega. En el caso de los procedimientos del art. 199 de la Ley Hipotecaria el registrador, antes de proceder a la calificación de la certificación gráfica aportada, tiene que instruir y resolver un procedimiento previo que acredita la concurrencia o no de los requisitos habilitantes de la inscripción.

El objetivo a que tiende este procedimiento es el de completar la descripción literaria de la finca *“acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie”*.

### **1. Título formal, legitimación y finalidad del procedimiento.**

El primer párrafo del primer apartado del artículo 199 establece que *“El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.”*

Con ello se aclaran tres aspectos del procedimiento:

a) Título formal inscribible: se trata de un título complejo que está integrado, por un lado, por la certificación catastral descriptiva y gráfica y, por otro, por el expediente tramitado del que resulte entre otros

extremos, el consentimiento<sup>35</sup> o intervención del titular registral. En estos casos (supuestos de inscripción voluntaria), como regla general, no se prevé la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa puesto que éstas sólo caben en los supuestos de inscripción obligatoria previstos en el art. 10.3 de la Ley Hipotecaria (procedimientos de concordancia del Título VI de la LH y operaciones de modificación hipotecaria que impliquen una reordenación de terrenos: agrupaciones, divisiones, reparcelaciones, etc)<sup>36</sup>, o en aquellos otros en que el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca, en cuyo caso deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa (vid. art. 199.2 LH).

b) la legitimación para solicitar la inscripción: corresponde no sólo al titular del dominio, sino también a los titulares de cualquiera derechos reales limitados;

c) la eficacia de la incorporación de la representación gráfica: “completa la descripción literaria” de la finca “acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie”. En este punto hay una diferencia sustancial entre lo previsto en este precepto y lo dispuesto en el párrafo séptimo del art. 9, b) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual: “Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”. Es decir, conforme al art. 9 b) la representación gráfica sólo tiene virtualidad rectificatoria de la cabida inscrita resultante de su expresión literaria, pero no aptitud para modificar la descripción literaria de los linderos, en tanto que del art. 199 se desprende que dicha eficacia rectificatoria se extiende a estos últimos, según resulta del hecho de que la acreditación de la ubicación y delimitación gráfica de la finca acredita igualmente, a su través, los linderos, y no sólo la superficie de la finca.

En mi opinión, ante la falta de concordancia de ambos preceptos, debe prevalecer el art. 199 por varios motivos: primero, porque es norma especial frente a la general de las circunstancias de la inscripción del art. 9. Segundo, porque el art. 9 tiene por objeto la regulación de un aspecto formal como es el de enumerar o definir el conjunto de datos que conforman la inscripción, lo cual es esencial pues los efectos legales de la inscripción se proyectarán sobre tales datos, pero en el caso de contradicción entre los efectos señalados, de forma asistemática, en este artículo y en el correspondiente precepto legal que tenga por objeto específico regular los requisitos y efectos de cada modalidad de acto o contrato inscribible debe prevalecer este último. Y tercero, porque una norma puede complementar otra integrando una laguna en que haya incurrido la primera, pero el silencio de una disposición coetánea y del mismo rango no puede abrogar un mandato expreso de otra.

Cosa distinta es la forma de llevar a cabo la rectificación de la descripción literaria, la cual en el caso de la cabida inscrita deberá realizarse a través de un asiento de rectificación con indicación de la cabida resultante, mientras que en el caso de los linderos la forma más precisa de hacer la traducción literaria de los linderos gráficos sería mediante la expresión alfanumérica de sus coordenadas de georreferenciación.

## **2. Las garantías de los titulares registrales del dominio y de los colindantes: notificación, comparecencia y derecho de oposición.**

El párrafo segundo del primer apartado del art. 199 aborda el tema de las garantías establecidas a favor de los titulares registrales del dominio, si no hubieren iniciado éstos el procedimiento, y de los colindantes mediante un completo (y complejo) sistema de notificaciones.

En este sentido se establece la obligación a cargo del registrador, antes de la práctica de la correspondiente inscripción, de notificar la representación gráfica (en principio la catastral aportada por el interesado) “a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas”. En rigor, conforme a la Ley, lo que debe entenderse como objeto de la notificación no es en sí la representación gráfica catastral aportada, sino el hecho de haberse solicitado su inscripción, acompañada de la propia representación gráfica (que deberá incluirse en la notificación). Así resulta también de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN que se refiere al contenido de las notificaciones y edictos precisando que “En toda notificación personal o edicto que el registrador haya de remitir o publicar conforme lo dispuesto en la ley, en los casos de inscripción de delimitaciones geográficas de fincas, además de otros extremos pertinentes, el registrador insertará, con valor de certificación, un enlace al correspondiente reciento geográfico en el visor público de alertas geográficas registrales”, de forma que una vez seleccionado el recinto afectado por la alerta correspondiente, se mostrará el procedimiento que afecta a la finca así como el contenido de la comunicación o edicto publicado en el BOE (vid. apartado séptimo).

Estas notificaciones plantean diversas cuestiones, como los siguientes:

---

<sup>35</sup> Consentimiento que puede resultar también de la escritura en cuanto a los otorgantes del título, en los casos a que se refiere el art. 18.2 del RDL 1/2004, de 5 de marzo.

<sup>36</sup> No se puede dejar de señalar, sin embargo, la imprecisión en la que incurre la Ley, pues la inscripción de la representación gráfica de las fincas es precisamente uno de los supuestos de concordancia entre el Registro y la realidad incluidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria, apareciendo enunciado como tal bajo el ordinal 1º del art. 198 de dicha Ley.

a) *¿quiénes son sus destinatarios?*

Además de los colindantes a que después nos referiremos, los destinatarios de las notificaciones deben ser los “titulares registrales del dominio”, siempre que no hubieran sido ellos los que hubieran iniciado el expediente. Quedan fuera del ámbito subjetivo de estos destinatarios, por tanto, los titulares registrales de derechos reales limitados distintos del dominio o de otros derechos inscritos (como los arrendatarios), así como los titulares del dominio que no hubieran inscrito el título de su propiedad<sup>37</sup>.

En mi opinión esta actuación de instar un procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria pertenece a la órbita de los actos de administración más que a la de los actos de disposición, como sucede en el caso de los actos de modificación de entidades hipotecarias y de inscripción de una obra nueva, o, más próximamente a su naturaleza, con los actos de deslinde (hasta el punto de que cuando exista acuerdo entre colindantes en estos expedientes que encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, el registrador deberá denegar la inscripción: vid. art. 200 de la LH). Esta calificación de la naturaleza jurídica de la actuación examinada permite adelantar soluciones en cuanto a la determinación de la legitimación en muy diversos casos: comunidades ordinarias, propiedades horizontales, bienes gananciales, dominio dividido (usufructo y nuda propiedad, dominio útil y dominio directo, etc), aplicando las correlativas reglas para los actos de administración.

b) *¿quiénes son los colindantes destinatarios obligados de la notificación?*

Se trata de los “titulares registrales” del dominio de las “fincas registrales colindantes afectadas”. Esto supone que la inscripción de la representación gráfica no debe, en principio, denegarse por posible invasión de fincas no inscritas. No se protege, por tanto, mediante este mecanismo al titular real extrarregistral, sino exclusivamente al titular registral.

Esto supone un avance, congruente con los principios de prioridad e inoponibilidad registral, en relación con la regulación paralela de esta materia en el ámbito de los expedientes de excesos de cabida, y la interpretación que de la misma venía haciendo la DGRN. En este sentido afirma la Resolución de 5 de marzo de 2012 (y reitera la de 4 de abril de 2013) que “la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión. La intervención, y tutela, de los titulares de predios colindantes se ordena a través de su emplazamiento al expediente, la concesión de un plazo de veinte días para exponer y justificar lo que a su derecho convenga e, incluso, la terminación del procedimiento notarial, en caso de que se formule oposición a la tramitación del acta, conforme a lo previsto en el artículo 203.9 de la Ley Hipotecaria, que dispone, para este supuesto que «el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda» «no siendo necesario, por lo tanto, el consentimiento de los titulares de los predios colindantes.” Añadiendo a continuación que la exigencia de que se complete el tracto sucesivo, por parte de los colindantes, “no es una exigencia prevista para la tramitación del acta, ya que su normativa reguladora, cuando se refiere a colindantes, se está refiriendo a los colindantes reales, sean o no titulares registrales (cfr. Resolución de 2 de julio de 1980).”

Ahora, sin embargo, se suprime la necesidad de notificar al titular real que no sea, además, el titular registral.

Además, según el criterio de la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, se considera que “no son afectados los titulares registrales de fincas colindantes respecto del lindero común cuyo deslinde haya sido previamente inscrito”. La misma conclusión cabría extrapolar, en mi opinión, al caso en que la finca colindante tenga su propia representación gráfica inscrita, y el lindero común no se vea alterado, pues esta inscripción se habrá practicado previa notificación al titular de la finca objeto del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, y de dicha notificación se habrá dejado constancia mediante nota marginal en esta última (vid. apartado segundo letra b) de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN), por lo que incluso en el caso de que el titular actual no sea el mismo que el que recibió la notificación habrá tenido conocimiento en el momento de la adquisición de la finca de tal circunstancia.

c) *¿Quiénes son los titulares registrales de las fincas registrales colindantes?*

Como dijo la DGRN en su Resolución de 4 de abril de 2013, los titulares registrales a los que procede notificar por razón del principio de legitimación (arts. 38 y 82 LH) - sea en un expediente de reanudación del

---

<sup>37</sup> No es ésta una previsión muy congruente con el hecho de que a estos titulares de “*iura in re aliena*” se les atribuye legitimación para instar el procedimiento, lo que implica un reconocimiento de su interés legítimo en el mismo que no desaparece por el hecho de que sea otro el que inicie dicho procedimiento. Por lo que puede cuestionarse si en este punto la ley es muy cicatera, o si por el contrario ha sido muy generosa al reconocer la legitimación activa para instar el procedimiento a tales titulares de derechos reales limitados.

tracto, sea en uno de inscripción de exceso de cabida -, “no son los que aparecen en los linderos de la descripción de la finca afectada, sino los titulares de las fincas colindantes”.

Ahora bien, ¿cómo podrá el registrador localizar dichas fincas registrales colindantes?. En este punto la Ley adolece de falta de previsión por omisión, ya que en relación con estos procedimientos del art. 199 no ha obligado al promotor del procedimiento (como hace por ejemplo en el procedimiento de deslinde del art. 200) a hacer constar las circunstancias (al menos las identificativas) de las fincas colindantes afectadas y de los datos identificativos de sus titulares.

Por ello la localización de las fincas registrales colindantes, en caso de que no la realice directamente el promotor, y en el supuesto de que no se trate de fincas urbanas fácilmente localizables por nombre y número de vía pública, podría resultar de gran dificultad sin la utilización de la aplicación informática de bases gráficas, que integrará la “trama” completa de las representaciones gráficas de las fincas registrales ya dadas de alta en el sistema, aunque no se trate de representaciones gráficas inscritas. En este aspecto recobra sentido la utilización de dicha aplicación como elemento “auxiliar” de calificación<sup>38</sup>. Con todo, el sistema puede tener fallos por cuanto no todas las fincas registrales existentes en España (en torno a 15 millones) está localizadas y e incorporadas a dicha aplicación informática. Por ello resulta esencial la regulación de las notificaciones edictales previstas en el siguiente párrafo del mismo precepto.

d) *¿En qué forma debe hacerse dicha notificación?*

Responde a esta cuestión el precepto ahora analizado en los siguientes términos:

*“La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203.”*

La denominada “notificación personal” carece de regulación en el ámbito de la legislación hipotecaria por lo que no puede interpretarse en el sentido de notificación mediante personación o comparecencia del registrador en el domicilio del notificado (vid. párrafo tercero del art. 202 del Reglamento Notarial), sino en el sentido de notificación dirigida individualmente a su destinatario a su domicilio o lugar de notificación. Incurre la norma en este punto igualmente en imprevisión al no determinar cuál debe entenderse que sea dicho lugar de notificación, sobre el que guarda riguroso silencio.

Hoy el párrafo segundo de la letra e) del art. 9 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, permite que en cualquier momento, el titular inscrito pueda instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito, de forma que “Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas”. Pero es ésta una previsión cuya eficacia práctica, en el sentido de existencia de un porcentaje elevado de titulares inscritos que hayan hecho uso de tal derecho, queda diferida notablemente en el tiempo. Por tanto, en caso de que no conste tal dirección electrónica, *quid?*. ¿Se puede entender que el domicilio que conste en el Registro es asimilable al que se haya hecho constar voluntariamente con tal finalidad? ¿Podrá notificarse, en su defecto, en la propia finca registral? ¿Y si consta inscrita una hipoteca con un domicilio para notificaciones distinto?.

En los casos en que el lugar de notificación, o la identidad del propio destinatario (¿se incluye en la norma también a los causahabientes del titular registral de la finca colindante?) resulten desconocidos, o cuando se produzcan dos intentos infructuosos de notificación, se hará la notificación mediante “edicto insertado en el Boletín Oficial del Estado”. Esta última previsión hay que complementarla con la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015 conforme a la cual “*Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*” A su vez, esta disposición establece que la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado pondrá a disposición de las diversas Administraciones Públicas un sistema automatizado de remisión y gestión telemática para la publicación de los anuncios de notificación en el “Boletín Oficial del Estado”, sistema “que cumplirá con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, y su normativa de desarrollo, garantizará la celeridad en la publicación de los anuncios, su correcta y fiel inserción, así como la identificación del órgano

---

<sup>38</sup> Según las propuestas de la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015: “Estos titulares registrales colindantes podrán ser localizados ya sea porque tengan su representación gráfica inscrita, ya porque se han identificado en la aplicación auxiliar, con independencia de los que resulten de la descripción literaria de la finca”.



remitente.”

El problema fundamental en la interpretación de esta norma es el de si resultan o no asimilables a las situaciones de lugar de notificación ignorado los antes señalados en que figura en el Registro uno o más domicilios pero sin indicación de ser lugar hábil a efectos de notificaciones. En este sentido hay que recordar el rigor y la exigencia que en esta materia, relacionada con el principio de proscripción de la indefensión, ha aplicado el Tribunal Constitucional, diferenciando, para someterlos a un mayor rigor, de los procedimientos administrativos aquellos otros que afectan a derechos de carácter civil, en los que la DGRN, por aplicación de esta doctrina constitucional, ha rechazado el sistema de notificaciones por envío de carta certificada fallido cuando cabe la posibilidad de realizar la notificación de forma personal. En este sentido, interpretando el contenido del art. 202 del Reglamento Notarial, dice la Resolución de la DGRN de 16 de diciembre de 2013 que *“Es cierto que hay Sentencias (cfr. las citadas en los «Vistos») que entienden que cuando las comunicaciones por correo certificado con acuse de recibido son devueltas con la mención avisado «ausente», «caducado», o «devuelto», se considera que hay falta de diligencia imputable al destinatario, que salvo prueba razonada y razonable de la imposibilidad de la recepción, no impide la eficacia del acto que se notifica o para el que se lo requiere. Pero son Sentencias referidas al procedimiento administrativo ordinario o común de notificaciones – no al previsto en el Reglamento Notarial– y a los efectos de no entender caducado el procedimiento.*

*En el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma, más ajustada a la doctrina jurisprudencial, que asegura en el mayor grado posible la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional 158/2007, de 2 de julio). Esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo, que sí produce los efectos de una notificación.”*

Doctrina que no resulta aplicable en su literalidad al ámbito registral, pues ningún precepto de la legislación hipotecaria habilita procedimiento alguno de notificación presencial, pero sí resulta relevante a efectos de poner de manifiesto la necesidad de concretar el “lugar de notificaciones” a que deberá enviarse la correspondiente comunicación certificada.

La complejidad de este sistema de notificaciones se alivia, en parte, con la previsión contenida en la siguiente frase del párrafo segundo del art. 199 de la Ley Hipotecaria, al establecer una regla especial y una excepción. En cuanto a lo primero, dispone que *“Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios”*. El problema que suscita esta previsión es que no consta en el Registro la identidad de quien en cada momento ostente la presidencia de la comunidad, y por tanto la representación legal de la misma (vid art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal)<sup>39</sup>.

En cuanto a la excepción, se establece que *“No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal”*. Excepción que puede parecer razonable pues las exigencias de identificación de estos pisos, locales u otros elementos privativos de las propiedades horizontales están facilitadas en el mundo de los hechos por la propia estructura y configuración arquitectónica de las construcciones en que se integran, sin perjuicio de la conveniencia de su constancia en el Registro, mediante los correspondientes planos, a efectos de incrementar la seguridad del tráfico jurídico al permitir a los compradores y a todo el que adquiera un derecho real sobre tales fincas conocer su configuración y ubicación física con precisión. Esta excepción, por otra parte, supone que el sistema de inscripción de representaciones gráficas también se extiende a las obras nuevas y a los pisos y locales de una propiedad horizontal o complejo inmobiliario, y que por tanto no se limita a identificar porciones de suelo o territorio.

Sin embargo, lo cierto es que el Catastro no genera representaciones gráficas respecto de los pisos y locales de las propiedades horizontales, a los que sí atribuye referencia catastral, y por el contrario al solar de la finca matriz en que se ubica el edificio sí se le genera su representación gráfica, pero no referencia catastral. Esta circunstancia hace en la práctica inviable el proceso de coordinación entre Registro y Catastro en los estrictos términos diseñados por la ley<sup>40</sup>. Por ello en estos casos debe admitirse la inscripción de representaciones gráficas alternativas, como podrían ser los planos obrantes en el Libro del Edificio, y adaptarse

---

<sup>39</sup> A fin de subvenir a esta necesidad, y en general para beneficiar la seguridad del tráfico, el Colegio de Registradores durante la tramitación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, propuso incluir la previsión de la constancia de los cargos de presidente y secretario de las comunidades de propietarios en régimen de división horizontal en el Registro. Dado que esta propuesta no se atendió, el problema no se ha resuelto.

<sup>40</sup> A este tema se refiere también la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, afirmando que *“en el Catastro, la finca matriz no genera ninguna parcela catastral, sino que se crea una parcela catastral a cada uno de los distintos departamentos que la integran. Por tanto, no cabe en el folio de la finca matriz indicar si está o no coordinada con el Catastro. Dicha coordinación deberá predicarse de los departamentos”*.

el procedimiento a la aludida especialidad<sup>41</sup>. Así lo ha confirmado la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, conforme a la cual “podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo ... cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real”.

En relación con este importante tema de las notificaciones registrales en el ámbito de los procedimientos del art. 199 de la Ley Hipotecaria se ha pronunciado la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, haciendo acertadamente, a mi juicio, una remisión al art. 322 de la Ley Hipotecaria, al disponer que “Las notificaciones personales que el registrador haya de efectuar se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria”, precepto que a su vez se remite a los artículos 58 y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común, permitiendo así cubrir la laguna legal. Estas notificaciones, además, se harán constar según la misma Resolución-Circular “por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso”.

Por su parte, las propuestas de la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015 incluye una conforme a la cual “La notificación a colindantes registrales deberá efectuarse por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio más reciente que conste en el Registro en el folio de su finca. Si dichos titulares hubieran señalado una dirección de correo electrónico para notificaciones, podrán efectuarse de forma telemática”.

*e) Comparecencia de los convocados ante el registrador.*

La notificación de que estamos hablando tiene un doble sentido y finalidad: en primer lugar, la de “comunicación” del hecho de haberse solicitado la inscripción de la base gráfica por el titular de la finca registral colindante a la del notificado; y en segundo lugar, la de “emplazamiento” para que el notificado o convocado pueda comparecer ante el registrador. En concreto, el art. 199 establece que “*Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga.*”

Nada dice el precepto sobre la forma de documentar tal comparecencia. A falta de normas específicas en la materia, parece que habrá de aplicarse por analogías las normas sobre documentación de comparecencias del ámbito procesal civil, dejando constancia de lo manifestado en la comparecencia mediante acta, o mediante diligencia certificada de incorporación al correspondiente expediente o procedimiento en caso de presentación de las alegaciones por escrito (vid. art. 145.2º de la LEC). Así se desprende también de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN al establecer que “Cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley, tales como ... comparecencias, alegaciones, acuerdos, etc, se documentarán debidamente mediante sucesivas diligencias firmadas por el registrador ...”.

*f) Derecho de oposición del titular registral*

La mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no constituye por sí solo elemento suficiente para la denegación. Lo que supone que, “*a sensu contrario*”, la mera oposición del titular registral o del titular registral de cualquiera de las fincas colindantes sí es motivo suficiente para la denegación. ¿En todo caso? ¿Puede el registrador no denegar si la oposición es arbitraria o manifiestamente infundada? La interpretación “*a sensu contrario*” creo que no lleva a esa conclusión necesariamente. Es decir, la mera oposición del no titular registral no puede ser nunca por sí sola motivo de denegación, en tanto que la oposición del titular registral podrá ser por sí sola motivo de denegación, salvo que concurran otras circunstancias que pongan de manifiesto el carácter infundado de la oposición de manera inequívoca. No obstante, la prudencia aconseja restringir al máximo en la práctica la apreciación de estas hipótesis.

### **3. Calificación registral negativa de la certificación gráfica aportada.**

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, según dispone el párrafo tercero del art. 199.1 de la Ley Hipotecaria. La falta de una adecuada sistemática en la regulación de esta materia, que complica la labor de interpretación en una materia ya de por sí compleja, se pone de

---

<sup>41</sup> En el mismo sentido ya se había pronunciado la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, conforme a la cual “el art. 202 de la LH establece que, cuando se deposite un Libro del Edificio, se inscribirá en el folio de cada departamento la representación gráfica del mismo contenido en el proyecto. Ahora bien, dicha representación gráfica no es georeferenciada sino el plano del piso o local confeccionado por el técnico redactor del proyecto. Por tanto, la inscripción de esta representación gráfica no quedará sujeta a los requisitos de los arts. 9, 10 y 199 de la LH, entre otras cosas, porque no existe representación gráfica catastral de dichos departamentos”.

manifiesto de forma notable en este punto de la calificación, ya que ciertamente existen reglas sobre calificación de representaciones gráficas en el art. 9 de la Ley Hipotecaria (siendo así que este precepto por su objeto – definir las circunstancias formales de la inscripción – no es el adecuado para ello), pero por otra parte la norma remitente (art. 199) contiene igualmente normas en materia de calificación de representaciones gráficas, como las contiene asimismo el art. 10, al que habrá que estar a pesar de que respecto de éste no se haga remisión alguna, sin que por otra parte se adivinen cuales hayan sido las razones de sistemática que han conducido a una redacción de la norma con tal dispersión de preceptos en una misma materia.

Las reglas de calificación resultantes de la farragosa redacción del art. 9 ya fueron expuestas más arriba, y a ellas nos remitimos en este punto para evitar reiteraciones. Nos centramos ahora en las reglas de calificación que se desprenden del art. 199 de la Ley Hipotecaria, dejando para un epígrafe ulterior las especialidades que esta materia ofrece en relación con los supuestos de concordancia de la finca registral con el Catastro en caso de aportación de representaciones gráficas alternativas, conforme al art. 10 de la misma Ley.

*a) Supuestos de calificación registral negativa.*

El párrafo cuarto del art. 199 prevé diversos supuestos de calificación negativa que podemos clasificar en dos grupos: supuestos reglados y supuestos discrecionales.

- Supuestos de denegación reglados:

En cuanto a los primeros, dispone la norma que “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica<sup>42</sup> inscrita o con el dominio público [inscrito o aparente], circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado”.

En relación con esta regulación cabe hacer las siguientes observaciones:

1º. La calificación negativa se traduce en estos casos en una denegación, lo que supone que se consideran defectos insubsanables que por tanto no podrán dar lugar a anotación preventiva por defectos subsanables (cfr. art. 65 de la LH). Esta solución parece razonable ya que en un caso hablamos de un supuesto de doble inmatriculación, y en el otro de una invasión del dominio público.

2º. Esta denegación reglada, en cuanto al primer caso, se restringe a los supuestos en que se produzca un solapamiento o superposición de todo o parte de las áreas gráficas que representan las fincas, lo que daría lugar a una invasión de finca registral colindante, según la descripción de ésta resultante de su representación gráfica inscrita, denegación que se justifica por la necesidad de evitar el resultado patológico que se produciría de una situación de doble inmatriculación total o parcial. Por tanto, el automatismo o carácter reglado de la denegación no se extiende a supuestos en que el solapamiento de representaciones gráficas se produzca respecto de una base gráfica no inscrita correspondiente a la finca colindante. ¿Por qué? Porque en este ámbito, en virtud de esta concreta previsión legal, se produce también una cierta proyección del principio de oponibilidad de lo inscrito (cfr. art. 13 LH), de inoponibilidad de lo no inscrito (cfr. art. 32 LH) y del principio de prioridad registral (cfr. art. 17 LH) que no puede operar respecto de representaciones gráficas no inscritas (si bien la invocación de estos principios se ha de realizar en este ámbito con reservas pues la información “oponible” no siempre consta en el folio registral de la propia finca a la que se “opone”).

3º. La denegación de la inscripción de la representación gráfica que invade el dominio público es consecuencia del carácter indisponible de éste, conforme a los principios constitucionales de la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad del demanio (cfr. art. 132 Constitución española), lo que supone que se trata de bienes que están fuera del comercio de los hombres y que como tal no pueden ser objeto de derechos de propiedad privada.

La cuestión que suscita este tema es la de la vía a través de la cual conocerá el registrador esta circunstancia. En principio ello podrá tener lugar bien a través de la propia inscripción del bien de dominio público “invadido” (y/o de su representación gráfica), bien a través de la información obtenida por los servicios de mapas web a que se refiere la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, como información territorial asociada, siempre que se trate de bienes de dominio público “aparentes” o con publicidad posesoria por sus características físicas externas.

- Supuestos de denegación discrecionales:

¿Quiere decir lo anterior que los casos de denegación reglada son los únicos supuestos posibles de calificación negativa de la representación gráfica? Ciertamente que no. Ahora bien, los demás supuestos, por la multiplicidad de circunstancias que pueden concurrir en los diferentes casos, han llevado al legislador a dotar al sistema de un importante grado de flexibilidad, confiando al buen juicio y discrecionalidad del registrador la solución.

Así dispone el párrafo cuarto del art. 199.1 que: “En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine

---

<sup>42</sup> Este es el único supuesto en que la Ley 13/2015 emplea la expresión de “base gráfica inscrita”, frente a las cuarenta y cuatro veces que utiliza la de “representaciones gráficas inscritas”. Por tanto, debemos entender que el empleo en el párrafo cuarto del art. 199.1 de la expresión “base gráfica” es un mero *lapsus* terminológico del legislador.

necesariamente la denegación de la inscripción.”

De este precepto resulta lo siguiente:

1°. La decisión del registrador, basada en su “prudente criterio”, es discrecional pero motivada, lo que por otra parte, en cuanto a la necesidad de motivación, es carácter común de toda decisión de calificación negativa del registrador, debiendo hacer constar “las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas” (cfr. art. 19 bis, párrafo segundo, LH).

2°. La apelación al “prudente criterio” del registrador que hace el legislador presupone que en esta labor de calificación el registrador deberá utilizar un criterio de “ponderación” y no de mera “subsunción” del caso concreto en la norma. En todo caso parece que, dada la flexibilidad de los términos de la ley, el registrador podrá suspender, y no denegar, en supuestos de dudas o falta de certeza sobre la identificación de la finca, su ubicación, delimitación y superficie, o sobre su “diferenciación” cierta de las colindantes, requisitos que, como vimos en su momento, se desprenden del art. 9 de la Ley Hipotecaria.

3°. En el examen de ese requisito esencial de identificación y diferenciación de otras fincas el registrador podrá tener en cuenta las representaciones gráficas no inscritas que la ley le habilita para usar como elemento “auxiliar” de calificación, según vimos también “*supra*”, incluyendo las representaciones gráficas archivadas en el Registro conforme al art. 9 nº1 de la Ley Hipotecaria en su versión dada por la Ley 24/2001, o las informaciones cartográficas aprobadas oficialmente por las Administraciones públicas y puestas a disposición del registrador a través de la aplicación informática o sistema de información geográfica a que se refiere el nuevo párrafo noveno del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria.

4°. La mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no constituye por sí solo elemento suficiente para la denegación. Lo que supone que, “*a sensu contrario*”, la mera oposición del titular registral o del titular registral de cualquiera de las fincas colindantes, como regla general, sí es motivo suficiente para la denegación. Este derecho de oposición se ha de manifestar expresamente en la forma y plazo concedido en el emplazamiento previsto en la ley.

#### *b) Garantías del promotor frente a la calificación negativa*

Frente a una calificación negativa el interesado siempre tiene a su disposición el sistema de revisión de las calificaciones registrales legalmente establecido, mediante los oportunos recursos ante la DGRN o ante el juez de primera instancia (cfr. art. 324 LH), así como mediante la posibilidad de pedir calificación sustitutoria (art. 19 bis LH). Esto es lo que se desprende también en este ámbito del apartado 4 “*in fine*” del art. 199 de la Ley Hipotecaria, al decir que “La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Pero además de ello y de la posibilidad de acudir a un procedimiento judicial declarativo conforme al art. 66 de la Ley Hipotecaria, el párrafo quinto del citado art. 199 dispone que si el motivo de la denegación de la inscripción de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuese la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme a lo previsto en el art. 200, “salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

Por tanto:

1°. Lo que resulta del precepto es un aparente oxímoron: en caso de posible invasión de finca colindante el registrador debe denegar la inscripción, pero en tales casos el promotor de la inscripción puede instar el procedimiento del deslinde, salvo que el colindante haya consentido la inscripción, en cuyo caso parece que lo que hay es una excepción a la regla de denegación reglada, supuesto en el que tal denegación no se producirá. La única forma lógica de interpretar el precepto sin hacerle caer en contradicción es que el requisito del consentimiento del colindante podrá ser también posterior al acuerdo de denegación. Pero nada impide que si dicho consentimiento se produjo antes de la denegación, y consta así en el acta de la comparecencia correspondiente, que es trámite previo a la calificación, la inscripción se podrá practicar, sin necesidad de una denegación formularia intermedia.

2°. El consentimiento de los colindantes no será suficiente para enervar la regla de la denegación cuando tal consentimiento “encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”. Se trata de una previsión similar a la contenida en el art. 200 de la Ley Hipotecaria en relación con los expedientes de deslinde y que concreta dicho riesgo de encubrimiento en posibles negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. En definitiva, tiene en cuenta aquí el legislador el riesgo de un uso fraudulento de estos procedimientos para eludir los requisitos urbanísticos, fiscales y civiles a que el ordenamiento somete a los citados negocios jurídicos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

En la redacción del anteproyecto de Ley, la norma preventiva del fraude estaba formulada de forma distinta, en términos que fueron informados desfavorablemente en trámite de audiencia por el Colegio de Registradores al entender que ni la enunciación del supuesto de hecho (“*Si el acuerdo alcanzado encubriese un*

*negocio traslativo ...*”), ni la consecuencia o efecto jurídico prevista (“... *se procederá, previo cumplimiento de los requisitos legales, a su debida formalización*”) parecían los más adecuados.

Así, en cuanto al supuesto de hecho, difícilmente el registrador que califique el expediente podrá tener la certeza absoluta de la existencia de tales negocios u operaciones encubiertas. Por ello, el supuesto de hecho de la norma debe reflejar ese mero estado de sospecha o duda, sin imponer la necesidad de una certeza que no estará al alcance del registrador, pues como en todo supuesto de divergencia entre la voluntad interna y la declarada su constatación requiere normalmente la posibilidad de prueba plena en procedimiento contradictorio.

En cuanto al efecto jurídico previsto en el anteproyecto (deber de formalización del negocio traslativo, previo cumplimiento de los requisitos legales) tampoco se entendía correctamente formulado. Por un lado, porque el correspondiente negocio traslativo, en la mayoría de los casos, requerirá de otros previos o simultáneos de modificación de entidad hipotecaria (segregación, agrupación o agregación, etc) que no se citaban en el norma proyectada; y, por otro lado, porque prescindiendo de si el acuerdo de los colindantes sobre el deslinde debe ser calificado como de simulación contractual o como un supuesto de fraude de ley, lo cierto es que en el contexto de la regulación del expediente de deslinde registral lo único que debería preverse es que ante la sospecha de tal encubrimiento el registrador procederá a suspender la inscripción solicitada. Esta posibilidad del registrador de calificar en base a dudas fundadas o sospechas no es ajena a nuestro ordenamiento registral, que la contempla en artículos como el 298 del Reglamento Hipotecario en materia de excesos de cabida, y la posibilidad de apreciar la sospecha del fraude de ley como elemento de apoyo para una calificación negativa se ha admitido por la DGRN durante los últimos años, por ejemplo, en el ámbito de la creación “*ad hoc*” del doble título para la inmatriculación. Este es el caso de las Resoluciones de 9 de mayo de 2013 y de 17 de junio de 2014, entre otras, en las que se afirma que “*el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc» con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador*”.

Finalmente el anteproyecto se modificó recogiendo literalmente la propuesta de redacción alternativa que propuso el Colegio de Registradores en el caso del art. 200 de la Ley Hipotecaria, pero no así en el caso del art. 199, a pesar de su idéntico fundamento, a pesar de lo cual aplicando criterios de herméutica finalista y sistemática cabe llegar a la misma conclusión de que no se exige para la calificación negativa certeza absoluta sobre la existencia de un encubrimiento de actos o negocios jurídicos disimulados o disfrazados de consentimiento del colindante a la inscripción de la representación gráfica, bastando un estado de sospecha o duda basado en motivos fundados, dentro del margen de discrecionalidad que reclama la apelación al “prudente criterio” del registrador.

#### **4. Calificación registral positiva e inscripción de la certificación gráfica aportada. La constancia de la coordinación con el Catastro.**

##### *a) Calificación positiva de la representación gráfica catastral.*

El párrafo final del apartado 1 del art. 199 de la Ley Hipotecaria se ocupa del supuesto de calificación positiva de la representación gráfica, estableciendo que “En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.”

Obviamente la calificación positiva está subordinada a la no concurrencia de motivos de denegación reglada ni de los que motivos de suspensión que hemos calificado de discrecionales.

##### *b) Efectos derivados de la calificación positiva.*

Como en todo supuesto de calificación positiva la consecuencia que de ello se sigue es la inscripción del título, en este caso la representación gráfica catastral. Pero en estos casos no es esa la única consecuencia que se deriva, sino que adicionalmente a dicha inscripción se han de practicar necesariamente otras operaciones registrales, como son la constancia en el folio real de la situación de coordinación con el Catastro, por un lado, y eventualmente la rectificación mediante el asiento correspondiente en el mismo folio, de la rectificación de la descripción literaria de la finca en cuanto a la cabida inscrita o en la delimitación de sus linderos, o en ambos extremos.

##### **- La inscripción de la representación gráfica de la finca.**

Ya hemos analizado anteriormente en este estudio la naturaleza del acto de incorporación de la representación gráfica de la finca como una auténtica inscripción en el sentido técnico-registral del término. Como tal está sujeta a la presentación de un título formal, a su previa calificación, a su constancia en el folio de la finca registral y a su firma por parte del registrador. También hemos aludido a las dificultades de la práctica

material de dicha “incorporación” al folio real y a las distintas alternativas posibles en el marco normativo actual en el que todavía no se ha producido la regulación del Registro de la Propiedad como un Registro electrónico<sup>43</sup> y en el que, por consiguiente, los asientos y todas sus circunstancias deben hacerse constar en los libros oficiales del Registro, de soporte papel, foliados y visados conforme a lo previsto en el art. 238 de la Ley Hipotecaria, que son los que quedan cubiertos y amparados por la protección de los Tribunales conforme al art. 1.3 de la Ley Hipotecaria, así como la forma material de incorporación al folio real que la reciente Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN ha previsto para la inscripción de la representación georreferenciada de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices.

- Inscripción de las rectificaciones de cabida y, en su caso, de linderos en la descripción literaria de la finca.

Como ya vimos que el art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, tras establecer que “Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación”, ordena que se rectifique, si fuera preciso, “la que previamente constare en la descripción literaria”. Rectificación que conforme al art. 199.2 se ha de extender también, en su caso, a los linderos.

- Constancia en el Registro de la situación de coordinación de la finca con el Catastro.

Como hemos visto, en caso de calificación positiva, además de la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real, “se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo.

En realidad esta constancia expresa de la coordinación se ha de hacer de forma simultánea a la práctica de la inscripción, pues conforme al art. 9 a) de la Ley Hipotecaria ese dato es una de las circunstancias descriptivas de la finca, ya que en dicha descripción se incluirá igualmente “la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el catastro en los términos del art. 10”.

La coordinación se notificará telemáticamente por el registrador al Catastro, que a su vez hará constar tal dato entre los descriptivos de la parcela catastral (cfr. art. 3.1 RDL 1/2004).

Estas previsiones han sido desarrolladas y tratadas con detalle en la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.

- Nota de despacho del documento.

La nota de despacho deberá reflejar el conjunto de operaciones registrales realizadas, es decir, la inscripción de la operación principal asociada, los trámites esenciales del expediente tramitado, la inscripción de la representación gráfica aportada, la constancia de la situación de haberse coordinado la finca registral con la información catastral, y las comunicaciones practicadas en virtud de las normas sobre intercambio de información y colaboración entre el Registro y del Catastro.

La Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, en relación con el contenido de las notas de despacho, se planteó las cuestiones siguientes: ¿Cabe emitir dictamen registral sobre la posibilidad de inscribir la representación gráfica de una finca o de su hipotético estado de coordinación con el Catastro? ¿Puede incluirse este dictamen en las notas de despacho de documentos en los que no se pide la inscripción de una base gráfica?

Pues bien, en relación con estos interrogantes llegó a la conclusión de que “Los interesados pueden pedir al Registrador dictamen sobre cualquier cuestión relacionada con la situación registral de las fincas, y, entre ellos, sobre su posible emplazamiento físico, estado de coordinación, etc. Es preciso solicitud expresa del interesado. No cabe la extensión de oficio de dicho dictamen.”

En caso de calificación negativa respecto de la solicitud de inscripción de la representación gráfica por no haber quedado acreditada la correspondencia, el registrador emitirá adicionalmente un informe motivando las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno (cfr. art. 10.2 LH).

## **5. Inscripción de la representación gráfica catastral en caso de manifestación del interesado de su falta de correspondencia con la realidad física de la finca.**

Las discrepancias entre la realidad física y el contenido del Registro no podrían subsanarse si en todo caso debiera figurar como representación gráfica de la finca registral la que como tal obre en el Catastro y, a su vez, ésta no se correspondiese con la realidad, situaciones de discrepancia entre el Catastro y la realidad que, por lo demás, no son infrecuentes en la práctica.

Por ello, la Ley 13/2015 ha previsto expresamente estas situaciones y la forma de proceder ante ellas. Así el apartado 2 del art. 199 de la Ley Hipotecaria (que, recordemos, no contempla la posibilidad de aportar exclusivamente representaciones gráficas alternativas a la del Catastro) establece que “*Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca,*

---

<sup>43</sup> Vid. Resolución-Consulta de la DGRN de 1 de octubre de 2015.



*deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.”*

Es decir, en aquellos casos en que el interesado pretenda la inscripción de la representación gráfica de su finca pero considere que la que figura en el momento de la solicitud en el Catastro no se corresponde con la realidad física, deberá aportar además de la catastral otra alternativa georreferenciada que se corresponda con la realidad, y que es la que constituirá el objeto de inscripción.

En estos casos el procedimiento establecido en el apartado 1 del mismo art. 199 está sujeto a reglas especiales y adicionales a las anteriores, pues el registrador deberá extender las notificaciones a colindantes también a los titulares catastrales colindantes afectados. En caso de resultado favorable (con arreglo a las reglas de calificación ya vistas, en las que, recuérdese, la mera oposición de un colindante que no sea titular registral no es por sí solo motivo de denegación), el registrador inscribirá la representación gráfica alternativa al folio real.

En este caso, el registrador no podrá hacer constar el estado de coordinación con el Catastro, sino el de no coordinación, y en todo caso lo comunicará al Catastro, comunicación que tendrá lugar “por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción”, según establece el párrafo segundo del apartado 3 del art. 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

En este supuesto la comunicación no da lugar a la constancia de dicho estado de coordinación en la descripción de la parcela catastral, sino a la práctica por parte del Catastro de la rectificación que corresponda en la parcela o parcelas catastrales, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del art. 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, antes citado, rectificación que practicará de oficio, sin necesidad consentimiento ni de intervención en el procedimiento del interesado, y cuyo único requisito es la previa validación técnica por parte de la Dirección General del Catastro de la representación gráfica alternativa.

La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación de la rectificación catastral al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma, norma que se establece doblemente en el reiterado art. 18.3 de la Ley del Catastro y en el párrafo tercero del art. 199.2 de la Ley Hipotecaria<sup>44</sup>.

## **6. Especialidades de la inscripción de la representación gráfica en caso de aportación de representaciones gráficas alternativas.**

### *a) Supuestos en que cabe la presentación de una representación gráfica alternativa.*

Ya sabemos que para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, debe aportarse, como regla general, junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa (vid. párrafo tercero del art. 9 b LH).

¿Cuáles son esos supuestos en que la Ley admite otra representación gráfica alternativa?

Contesta a este interrogante el apartado 3 del art. 10 de la Ley Hipotecaria, disponiendo que “únicamente” podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. Estos son supuestos de inscripción voluntaria de la representación gráfica.

En esta categoría hay que situar los casos en que el interesado entienda que la catastral no se ajusta a la realidad física de la finca, en cuyo caso podrá ser inscrita la alternativa en los supuestos y bajo los requisitos previstos en el apartado 2 del art. 199 anteriormente examinados.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos. Estos son supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica.

### *b) Requisitos de la representación gráfica alternativa.*

La admisión de las representaciones alternativas se hace subordinada a dos condiciones, ambas encaminadas a facilitar también en estos casos la coordinación de la finca registral con la parcela catastral.

El primer requisito es enunciado por la primera frase del apartado 4 del art. 10 y consiste en la

---

<sup>44</sup> Si bien en rigor en estos casos no será ya necesaria esta segunda incorporación de la representación gráfica, pues se trata de la misma que consta ya inscrita. Sin embargo, la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 insiste en la necesidad de esta segunda inscripción, al señalar que “El registrador en el plazo de cinco días desde la práctica de dicho asiento [relativo a la incorporación de la nueva representación gráfica catastral], comunicará a la Dirección General del Catastro los datos previstos en el número 2.c) y d) del apartado cuarto de esta resolución” (vid. apartado quinto, párrafo final de su número 3).

exigencia de que dicha representación alternativa respete la delimitación del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral: “*En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral.*”

El segundo requisito consiste en que la representación gráfica alternativa “deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.” Estos requisitos son los que se definen en la Resolución conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 a que se refiere el art. 10.6 de la Ley Hipotecaria, y que como ya se ha dicho incorpora, además de los estrictamente técnicos, el requisito material adicional de que la representación alternativa aportada debe haber sido “aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente” (vid. apartado séptimo, número 1).

*c) Procedimiento de coordinación entre el Registro y el Catastro en caso de aportación de representación gráfica alternativa.*

Los párrafos segundo y tercero del apartado 3 del art. 10 de la Ley Hipotecaria se ocupan de definir este procedimiento de coordinación para los supuestos ahora comentados de los expedientes de concordancia del Registro con la realidad física de las fincas y de reorganización de los terrenos (cfr. letras a) y b) del art. 10.3). En estos casos el Registrador debe remitir la información al Catastro, para que éste practique, en su caso, la alteración que corresponda. Y “de practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.” Es decir, se trata de un procedimiento basado en un intercambio de información similar al que hemos visto para el caso de los procedimientos de subsanación catastral del art. 18.3 de la Ley del Catastro, que concluye con la constancia de la coordinación tanto en el folio real de la finca registral como en la descripción de la parcela catastral, y cuyos detalles han sido desarrollados por la reiterada Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015.

## **7. Procedimiento y plazo de despacho de las solicitudes de inscripción de representaciones gráficas.**

Según el párrafo segundo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, el plazo máximo de despacho (calificación e inscripción) de un documento es de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación.

Ahora bien, si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción.

El problema que plantea esta regulación es que no se ha adaptado al caso particular de la inscripción de una representación gráfica, que requiere, salvo en los casos de inscripción obligatoria<sup>45</sup>, de la tramitación previa de un procedimiento con notificaciones, emplazamientos, comparecencias, etc, que se dilatarán más allá del citado plazo de inscripción de quince días, y en algunos casos incluso puede extenderse más allá del plazo de vigencia del asiento de presentación.

Se trata de una laguna legal importante cuya solución no es sencilla. No obstante, en su resolución se deben tener en cuenta algunos principios básicos. En primer lugar, el de la necesidad de no perjudicar la celeridad del tráfico jurídico sobre los inmuebles. En segundo lugar, el de que en la medida en que el principio de prioridad, con todas las reservas que se quiera, puede tener aplicación práctica en este ámbito (presentación sucesiva de representaciones gráficas no coincidentes sobre una misma finca), es preciso que la vigencia del asiento de presentación correspondiente se prolongue hasta la finalización del procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, y más allá hasta la finalización del plazo de calificación de quince días, que deberá

---

<sup>45</sup> Salvedad que es dudosa respecto de las operaciones de modificación de entidad hipotecaria de carácter voluntario (segregaciones, divisiones, agrupaciones y agregaciones de terrenos), pues en estos casos no parece haber razones para excluir la necesidad del expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria, salvo que la finca o fincas matrices tuviera/n ya su representación gráfica inscrita y no se altere su configuración externa (es decir cuando la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas sea conforme con el que resulte de la cartografía catastral según las respectivas representaciones gráficas inscritas). Este ha sido precisamente el criterio acogido por la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, que diferencia entre los supuestos resultado de un expediente administrativo con publicidad, en los cuales no será necesario tramitar las notificaciones del 199 para la inscripción de la base gráfica (reparcelaciones urbanísticas y concentraciones parcelarias), y aquellos actos voluntarios de modificación hipotecaria (segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones) en los que deberán efectuarse las notificaciones del art. 199.

comenzar su cómputo en la fecha en que el procedimiento haya quedado concluso. En tercer lugar, debe partirse igualmente de la idea de que en los casos en que la inscripción de la representación gráfica se solicite de forma simultánea a la de otra operación (acto o contrato sobre el dominio y demás derechos reales inscribibles conforme al art. 2 LH), debe entenderse que aquella operación (inscripción de la representación gráfica), por su carácter complementario (completa la descripción de la finca) no debe constituir obstáculo ni motivo de retraso para la inscripción de ésta en el plazo ordinario de calificación de quince días, salvo que se trata de un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica, o en general en cualquier supuesto que suponga la apertura de folio registral nuevo.

Partiendo de esa base, podemos avanzar enunciando las siguientes ideas:

1°. En todos los casos en que sea preciso tramitar un expediente conforme al art. 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica, la calificación registral de ésta se desdobra en dos momentos: uno previo a la tramitación del expediente, y otro posterior a su finalización. En la primera fase, el registrador apreciará la concurrencia o no de los requisitos a que alude el art. 9 de la Ley Hipotecaria, anteriormente vistos (aportación de la correspondiente representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa según proceda, su correspondencia con la finca registral, no invasión de colindantes y no invasión del dominio público). Y en la segunda fase el objeto de la calificación será el conjunto de datos resultante del propio expediente (especialmente relevantes serán las alegaciones que hayan podido formular quienes habiendo sido notificados hayan comparecido en el expediente).

2°. En caso de calificación negativa de los requisitos de la “primera fase”, la correspondiente nota de calificación podrá extenderse en el plazo general de quince días, tanto si se ha solicitado la inscripción de la representación gráfica como operación aislada, como en el caso de que lo haya sido como operación conjunta con otra principal. Y ello tanto si esta otra es objeto de también de una calificación negativa, como si la calificación hubiera sido positiva (salvo que se trate de un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica), pues en este segundo caso el carácter principal del acto o contrato generador de la mutación jurídico-real calificado puede entenderse que produce una presunción favorable a la solicitud de inscripción “parcial” del título (además, en rigor la inscripción en estos casos no sería parcial, pues aunque la certificación gráfica esté incorporada al título, lo que justifica la unidad de acto en su presentación, en realidad el título formal para la inscripción gráfica requiere de su complemento mediante el expediente del art. 199 LH).

3°. En caso de que la calificación de la representación gráfica fuera positiva en su “primera fase”, el procedimiento registral se bifurca en dos ramas o líneas distintas: una respecto de la operación principal, y otra respecto de la representación gráfica que requiere de la tramitación de un procedimiento o expediente específico. La primera línea del procedimiento registral sigue las reglas generales, de forma que tanto si la calificación es positiva y termina en inscripción, como si es negativa y termina en nota susceptible de recurso o de calificación sustitutoria, se aplican las normas de la legislación hipotecaria comunes.

Si en esta línea del procedimiento la calificación es negativa el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente, como en todo supuesto de calificación suspensiva o denegatoria, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de sesenta días desde la última notificación. Pero si es positiva la vigencia del asiento de presentación también debe entenderse prorrogada, pues el asiento de inscripción relativo a la representación gráfica no puede practicarse hasta que finalice el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria. La duración de este procedimiento fácilmente puede dilatarse más allá del plazo de vigencia inicial del asiento de presentación, incluso en el caso de que se prorrogue conforme al citado art. 323 por calificación negativa. El problema es que, constatada la necesidad de prórroga, la misma no se ha previsto legalmente. ¿“*Quid iuris*”?

4°. Para subvenir a la necesidad de cobertura legal de un sistema de prórroga del asiento de presentación en los supuestos citados, hay una doble vía posible. La primera es la anotación preventiva por defectos subsanables del art. 96 de la Ley Hipotecaria. El inconveniente es que en estos casos su duración ordinaria (sesenta días) puede ser insuficiente para cubrir el tiempo a que se extienda la tramitación del art. 199 (sobre todo por la dilación derivada de la necesidad de completar el complejo régimen de notificaciones previstas, que requiere de dos intentos en forma personal antes de pasar a la edictal, a lo que hay que sumar el plazo adicional de veinte días para la comparecencia). La posibilidad de ampliación de este plazo hasta ciento ochenta que prevé el mismo art. 96 no es tampoco solución pues requiere providencia judicial.

La otra opción es la anotación preventiva por imposibilidad del registrador del art. 42.9 de la Ley Hipotecaria que dura hasta que cesa la causa que motivó la imposibilidad (cfr. art. 197.2 LH), en este caso, hasta que finaliza la tramitación del expediente del art. 199. La imposibilidad del registrador deriva en este caso de una razón jurídica: la necesidad de completar la tramitación del expediente antes de proceder a la calificación y despacho de la representación gráfica. Concluida la tramitación del expediente comienza el cómputo del plazo de despacho de quince días en relación con la representación gráfica.

5°. ¿Durante la vigencia de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador queda cerrado el registro respecto de otros títulos posteriores presentados relativos a la misma finca?

Ya sabemos que según el párrafo segundo del art. 18 de la Ley Hipotecaria si el título estuviera

pendiente de inscripción de un título presentado antes, el plazo de quince días para calificar se computará desde la inscripción del título previo, lo que supone que la calificación del segundo título (y por tanto su inscripción) queda en suspenso en el ínterin.

Ahora bien, esto debe entenderse limitado al caso de los títulos contradictorios con el previamente presentado (cfr. art. 17 LH). ¿Cuándo existe dicha contradicción respecto de las representaciones gráficas?. Ciertamente en el caso de que el título posterior incluya, a su vez, otra representación gráfica distinta y de la misma finca (lo que puede ocurrir en el caso de que la primera y la segunda sean alternativas, o cuando una sea alternativa y otra catastral). Hay otros supuestos en que dicha contradicción no se aprecia, como los relativos a cancelación de derechos reales de garantía, anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio, etc. Pero incluso para otros casos menos claros, creo que el principio enunciado anteriormente de no perjudicar la celeridad del tráfico debe prevalecer, lo conduce a la tesis de no cerrar el Registro a los títulos posteriores. En caso de que la representación gráfica primeramente presentada amplíe la superficie de la finca respecto de la inscrita ningún perjuicio se adivina para el interesado en el título posterior. Y en el caso contrario ningún beneficio obtiene este titular por el hecho de postergar su inscripción a la previa de la representación gráfica que goza de prioridad<sup>46</sup>.

Estas mismas conclusiones son las recogidas en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, en cuyo apartado segundo (letras c y d) se establece lo siguiente: “c) Cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberá dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas”; y “d) Si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada”.<sup>47</sup>

## **XI. EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL Y ALTERNATIVA.**

El tema de la eficacia de la inscripción de la representación gráfica está regulado en el apartado 5 del art. 10 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, de la que cabe distinguir dos supuestos según que se trate de una representación gráfica catastral u otra alternativa.

### *a) Efectos derivados de la inscripción gráfica catastral.*

#### - El principio de legitimación.

En el caso de la inscripción de la representación gráfica catastral, dispone el precepto que “*Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.*”

Este precepto constituye una de las novedades principales de la reforma al extender de forma expresa la eficacia de la presunción de exactitud derivadas del principio de legitimación a las circunstancias físicas descriptivas de la finca en cuanto a ubicación y delimitación geográfica.

El precepto suscita los siguientes cuestiones:

1º. A pesar de que parece subordinar la extensión de las presunciones del art. 38 de la Ley Hipotecaria al ámbito de los datos gráficos de la finca a la doble condición de la coordinación gráfica con el Catastro y a la inscripción de la representación gráfica, realmente en los supuestos comunes de aportación de certificación gráfica catastral respecto de la que el interesado no manifieste su falta de coincidencia con la realidad física de la finca, se trata de una única condición (la inscripción de la representación gráfica), pues la coordinación gráfica con el Catastro (*rectius*: su presupuesto, esto es, el juicio registral favorable a la correspondencia) es condición previa de la primera. Dicho en otros términos: si no hay concordancia no hay inscripción, y es la inscripción y no la coordinación en sí la que produce los efectos de legitimación y demás efectos derivados de la ley.

2º. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que “*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*

<sup>46</sup> Todo ello debe entenderse, además, sin perjuicio de que el nuevo titular registral pueda desistir del procedimiento de inscripción de la representación gráfica, todavía no finalizado, iniciado por el anterior titular.

<sup>47</sup> A conclusiones similares había llegado también la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015.

*respectivo.*” Se ha discutido tradicionalmente si esta presunción se extendía también o no a los datos de mero hecho como los relativos a la descripción de las fincas. Ya vimos anteriormente cómo, en contra de lo que es opinión común, la atenta observación de la jurisprudencia arroja una conclusión favorable a la tesis positiva. En efecto, el artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria presume la pertenencia del derecho real inscrito a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, y dentro de la forma determinada por el asiento está la referencia a los linderos (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1989), máxime cuando éstos afectan a la delimitación del objeto del derecho real. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha aplicado la presunción del principio de legitimación registral a los linderos, como resulta de las Sentencias de 21 de marzo de 1953; 7 de abril de 1981; 23 de mayo de 1989; 14 de noviembre de 1994; 15 de febrero de 1995; 25 de mayo de 2000; 23 de mayo de 2002, y 31 de enero y 2 de junio de 2008. De esta forma queda relevado el titular *secundum tabulas* de la obligación de probar la concordancia con la realidad extra hipotecaria, desplazando esta obligación, en régimen de inversión de la carga de la prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada según lo dispuesto en los artículos 1, 9, 21, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 1953.

3º. Entonces, ¿qué añade ahora la reforma de la Ley 13/2015?.

La reforma eleva a categoría normativa lo que hasta ahora era cuestión sujeta a la interpretación de la jurisprudencia en función de las circunstancias del caso concreto. Ahora, una vez inscrita la representación gráfica catastral, la presunción de exactitud ya no requerirá valoración de las particularidades del caso concreto, sino que se aplica de forma inmediata a los datos de la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

No obstante, el carácter “*iuris tantum*” de dicha presunción supone que la misma podrá ser combatida y vencida en juicio. Así se desprende también del art. 40 d) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.” En este último caso la demanda se dirigirá “contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente”.

¿Significa esto - la necesidad del consentimiento o resolución judicial - que la descripción resultante de la representación gráfica inscrita, en cuanto a sus linderos, no puede ser alterada como consecuencia de la tramitación de un expediente de deslinde registral de finca a que se refiere el apartado 2º y 3º del art. 198 de la Ley Hipotecaria?.

Según el párrafo quinto del art. 199.1 de la Ley Hipotecaria, “Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente”. Por tanto, parece que la idea del legislador es configurar el procedimiento de deslinde como alternativo o supletorio del de inscripción de representación gráfica, en caso de oposición de alguno de los colindantes. Ahora bien, teniendo en cuenta que el expediente de deslinde está dirigido a la obtención un acuerdo expreso y formal de los colindantes, la rectificación de la inscripción de la representación gráfica que hubiere accedido previamente al Registro entroncaría con el requisito del consentimiento del titular afectado a que se refiere el art. 40 d) de la Ley Hipotecaria, haciendo innecesaria cualquier resolución judicial dirigida al mismo objeto.

- El principio de fe pública registral.

En general la jurisprudencia ha excluido de la fe pública registral del art. 34 de la Ley Hipotecaria a los datos físicos o de mero hecho (cfr. Sentencias de 6 de febrero de 1947; 5 de diciembre de 1949; 30 de abril de 1967; 6 de abril de 1968, entre otras). La modificación legal introducida por la Ley 13/2015 no hace ninguna alusión al principio de fe pública registral, y no parece haber argumentos bastantes para entender que dicha jurisprudencia, que se ocupa de proteger al tercero de buena fe frente a causas de nulidad o resolución que no constan en el Registro (es decir, el amparo que brinda se refiere a circunstancias y vicisitudes de carácter estrictamente jurídico), está abocada en vía de principios a su revisión en la materia.

No obstante, la cuestión merece un estudio singular y detenido, pues no deja de ser cierto que conforme al párrafo final del art. 40 de la Ley Hipotecaria, “En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”, y los “derechos adquiridos” en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles están definidos en cuanto a su extensión, entre otros parámetros, por la propia extensión del objeto sobre el que recaen, como en general ocurren respecto de todos los derechos reales constituidos sobre bienes corporales.

- Otros principios hipotecarios.

Ya vimos anteriormente cómo los supuestos de denegación reglada de la inscripción de la representación gráfica, en cuanto a las situaciones de posible invasión de finca colindante, se restringen a los supuestos en que se produzca un solapamiento o superposición de todo o parte de las áreas gráficas resultantes de la certificación aportada y la correspondiente a otra representación gráfica inscrita, lo que daría lugar a una invasión de finca

registral colindante, según la descripción de ésta conforme a su representación gráfica inscrita, denegación que se justifica por la necesidad de evitar el resultado patológico que se produciría de una doble inmatriculación total o parcial.

Por tanto, el carácter reglado de la denegación no se extiende a supuestos en que el solapamiento de representaciones gráficas se produzca respecto de una base gráfica no inscrita correspondiente a la finca colindante. Y ello porque en este ámbito, en virtud de esta concreta previsión legal del art. 199.1, se produce también una cierta proyección del principio de oponibilidad de lo inscrito (cfr. art. 13 LH) y del principio de prioridad registral (art. 17 LH) que no puede operar respecto de representaciones gráficas no inscritas, pero sí respecto de las inscritas.

Por tanto, en el caso de que se aporten dos representaciones gráficas de fincas colindantes contradictorias entre sí, en principio prevalecerá la presentada en primer lugar, puesto que conforme al principio de prioridad del art. 17 de la Ley Hipotecaria el registrador no puede tomar en cuenta en su calificación títulos presentados con posterioridad a aquél que es objeto de calificación, y una vez inscrita la representación gráfica presentada con anterioridad, la segunda representación gráfica no podrá ser inscrita por incurrir en el motivo de denegación de coincidir en todo o en parte con otra base gráfica previamente inscrita<sup>48</sup>.

#### *b) Efectos derivados de la inscripción gráfica alternativa.*

El párrafo segundo del art. 10.5 de la Ley Hipotecaria extiende la presunción de exactitud sobre ubicación y delimitación geográfica de la finca a los supuestos en que se “hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa”, pero dicha extensión la subordina a una doble condición. Primero, que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública; y segundo, que “hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.”

Esta regulación no parece, sin embargo, acertada por varios motivos:

1º porque el requisito de validación por autoridad pública es excesivamente vago al no definir qué autoridad es la competente, ni en qué consiste ese trámite de “validación”;

2º porque la omisión de la comunicación de impedimentos por parte del Catastro en el plazo indicado de seis meses es una circunstancia extrarregistral que condiciona suspensivamente los efectos propios del asiento, sin que por tanto se haya previsto la forma en que el tercero pueda conocer si se ha producido la comunicación obstativa a la eficacia legitimadora de la inscripción o no;

3º porque obvia el sistema de intercambio telemático de información entre el Registro y el Catastro previsto en el apartado 2 del art. 199, que concluye con la constancia registral de la coordinación. Por tanto, la suspensión de efectos legitimadores se debe predicar exclusivamente de los casos de inscripciones obligatorias en los procedimientos de reordenación de los terrenos a que se refiere la letra b) del art. 10.3 de la Ley Hipotecaria respecto de los que no se tramite el procedimiento del art. 199, pero no para los demás supuestos.

Finalmente, la aludida suspensión de efectos no se extiende a los derivados del principio de prioridad, dado que los criterios de calificación denegatoria por invasión de finca colindante según su representación gráfica afecta a toda “base gráfica inscrita” conforme al párrafo cuarto del art. 199.1 de la Ley Hipotecaria.

#### *c) Efectos derivados de la descoordinación de la finca registral respecto de la parcela catastral.*

Hay que diferenciar entre supuestos de falta de coordinación y supuestos de descoordinación sobrevenida, en función de que la finca registral no hubiera estado previamente coordinada con el Catastro o sí lo hubiera estado en algún momento previo en virtud de la inscripción de una representación gráfica en un momento pretérito.

##### - Supuestos de falta de coordinación.

En cuanto a las situaciones de falta de coordinación podrán tener lugar bien por la realización de operaciones de modificación de entidades hipotecarias que supongan reorganización de terrenos de cualquier tipo o por la tramitación de procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica de la finca en que se deben practicar inscripciones de representaciones gráficas alternativas (art. 10.3 LH).

Ahora bien todos estos supuestos son casos falta de coordinación transitoria en el sentido de que la Ley, si bien permite la inscripción de la representación alternativa, lo hace previendo al tiempo un procedimiento de comunicación e intercambio de información entre el Registro y el Catastro que concluye con una alteración de la parcela catastral para adaptarla a la representación gráfica alternativa ya inscrita, alteración que generará nuevas referencias catastrales y nuevas descripciones gráficas catastrales que, a su vez, el Catastro deberá remitir al Registro a fin de hacer constar las nuevas referencias catastrales, la circunstancia de la coordinación y la incorporación al folio real de la nueva representación gráfica catastral. Así resulta de los párrafos segundo y tercero del art. 10.3 de la Ley Hipotecaria.

---

<sup>48</sup> El supuesto es más claro cuando se trata de dos representaciones gráficas alternativas y han sido presentadas sucesivamente por distintos interesados respecto de la misma finca. En cuanto a otros supuestos distintos (asimilables v.gr. a casos de solicitud coetánea de inscripción de excesos de cabida incompatibles sobre fincas distintas pero colindantes) el problema es más complejo, y merece un estudio separado.



- Supuestos de descoordinación.

Frente a los casos antes examinados, hay otros en que tras una situación previa de coordinación se produce una modificación en la finca registral o en el parcelario catastral que genera una falta de coincidencia sobrevenida entre ambos. Estas situaciones pueden venir provocadas por razón de modificaciones en la finca registral (lo que se reconduciría a la categoría anterior en que la propia norma prevé la forma de subsanar dicha situación mediante un mecanismo de coordinación reglado subsiguiente fruto de la cooperación entre el Catastro y el Registro), o bien por modificaciones en el Catastro realizadas al margen del Registro, ya sea en virtud de procedimientos de rectificación o subsanación de errores realizados de oficio, bien por nuevas declaraciones o comunicaciones de alteraciones recibidas por el Catastro, documentadas en forma pública o no, que no hayan dado lugar a la correspondiente inscripción registral.

La pregunta que cabe hacer en estos casos es ¿cuáles son los efectos derivados de esta situación de descoordinación sobrevenida?. Más en concreto, ¿produce esa descoordinación un efecto de suspensión o enervación sobre las presunciones de exactitud derivadas de la previa inscripción de la representación gráfica que generó el efecto de legitimación del art. 38 de la Ley Hipotecaria y los demás efectos ya examinados? La respuesta es claramente negativa.

El anteproyecto de Ley preveía en algunas de sus versiones la constancia expresa en el Registro de esta situación de descoordinación sobrevenida, lo que se vinculaba al hecho de que se atribuía erróneamente el efecto de legitimación del art. 38 de la Ley Hipotecaria no a la inscripción de la representación gráfica sino a la constancia registral de la coordinación.

Ambos aspectos resultaban cuestionables por diversas razones. En primer lugar resulta anómalo el hecho de que la legitimación registral se vinculase y subordinase a la previa coordinación con el Catastro, y no a la inscripción de la representación gráfica. Y en segundo lugar, existía el peligro de generar un perjuicio para la fe pública registral como consecuencia de la introducción de una previsión de publicidad noticia en relación con los supuestos de descoordinación en virtud de actuaciones unilaterales del Catastro<sup>49</sup>.

En mi opinión, como ya he señalado, en la redacción del anteproyecto pesaba un prejuicio, que no se corresponde con la realidad, en cuanto al ámbito y eficacia del principio de legitimación del art. 38 de la LH en relación con los datos físicos de la finca reflejados en el folio registral (en particular, respecto de sus linderos y superficie). La idea de que partía dicha regulación parece ser la de que el principio de legitimación no se extiende a tales datos físicos. Como ya destacaron antes de la reforma de la Ley 13/2015 las Resoluciones de la DGRN de 4 de abril de 2013 y 16 de junio de 2014, *“la posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición adicional 28ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al señalar que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente», en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias (cfr. Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000).*

...

*Completa dicha normativa el artículo 18.d) del mismo Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, al disponer que «la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias», es decir, sus funciones calificadoras (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria)”.*

No se puede dar a la descripción gráfica de un inmueble en la cartografía catastral un valor superior al de un deslinde judicial o administrativo.

En efecto, como ya declaró la DGRN en su Resolución de 10 de noviembre de 2010, el deslinde en el ámbito del Derecho civil constituye un medio de defensa que la Ley otorga al propietario para asegurar la inviolabilidad de los confines o límites del objeto de su dominio, siendo en consecuencia un poder jurídico derivado del propio derecho de propiedad, una facultad que integra su contenido, cuya finalidad es identificar la cosa sobre la que aquél recae (artículo 348 del Código Civil). Esta *«actio finium»* en que consiste el deslinde no debe confundirse con la *«rei vindicatio»*, ya que en ésta se produce un conflicto de derechos, en tanto que en aquélla existe una simple contienda sobre los límites de la finca. Del mismo modo en la acción reivindicatoria se demanda una cosa cierta y determinada, mientras que en la de deslinde se reclama la fijación de la delimitación de una propiedad físicamente indeterminada, haciendo cesar su confusión con la colindante. En

---

<sup>49</sup> También hemos expresado nuestras reservas respecto del hecho de la subordinación del principio de legitimación registral en relación con la inscripción de las representaciones gráficas alternativas a la previa validación por autoridad pública y la no oposición por el Catastro, dejando en suspenso la eficacia del principio de legitimación durante seis meses.

definitiva, el deslinde supone, como regla general, confusión de límites, en tanto que la acción reivindicatoria controversia de títulos.

Este mismo concepto procedente del Derecho civil es aplicable al deslinde administrativo, con la particularidad de que el procedimiento arbitrado para su práctica es un procedimiento típicamente administrativo llevado a cabo por la Administración Pública titular de una de las dos fincas colindantes, y cuyo objeto es resolver un problema de límites entre las mismas. En este sentido, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo había venido entendido tradicionalmente que lo único que resuelven los deslindes «es un problema de límites, es decir, la determinación de hasta dónde llegan éstos» (cfr. Sentencia de 22 de mayo de 1961), y con referencia concreta al demanio marítimo-terrestre, «lo único que hace la operación de deslinde es precisar exactamente los límites inciertos antes de la zona marítimo-terrestre», y «no prejuzga otra cosa que la posesión natural de la zona marítimo-terrestre a favor del Estado, tal y como se reconoce implícitamente en el artículo 1 de la Ley de Puertos... sin prejuzgar los derechos que aleguen y posean los particulares sobre ella» (cfr. Sentencia de 15 de octubre de 1964).

Más recientemente la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1983 revalida esta tesis y extrae de la misma las consecuencias que se derivan de ella en los conflictos entre el deslinde y el contenido del Registro de la Propiedad, al afirmar que «la inscripción registral produce la legitimación prevenida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y consiguientemente el deslinde administrativo no puede desconocer, sino que ha de respetar esta presunción de legalidad a favor de la registral que sólo puede ser destruida por sentencia mediante el ejercicio de actuaciones, no sólo en el orden de la titularidad dominical –ya que el deslinde no puede nunca prejuzgar dicha cuestión– sino en el de la posesión legal, y de aquí que la delimitación no puede hacerse discrecionalmente, sino con base y respeto a las situaciones de propiedad y posesión». En la misma línea la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1992 afirma que «el deslinde no puede convertirse en una acción reivindicatoria simulada, y no puede con tal pretexto la Administración hacer declaraciones de propiedad sobre terrenos en los que los particulares ostenten derechos de propiedad... ya que el deslinde sólo sirve para la fijación precisa de la situación posesoria entre las fincas deslindadas». En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de este Centro Directivo de 15 de marzo de 1993. Y este mismo concepto y eficacia es el que resulta del artículo 50, número 1, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, al atribuir a éstas la potestad de deslindar los bienes inmuebles de su patrimonio de otros pertenecientes a terceros «cuando los límites entre ellos sean imprecisos o existan indicios de usurpación». Por tanto, el deslinde administrativo, como regla general, desenvuelve su eficacia en el orden estrictamente posesorio, lo que excluye su calificación como título declarativo de la titularidad dominical de la Administración. En tal sentido la existencia o inexistencia de deslinde debería ser neutra desde el punto de vista de la propiedad.

Subordinar la eficacia del principio de legitimación a la previa coordinación con el Catastro y al mantenimiento de dicha coordinación, supone una peligrosa excepción al principio de integridad de los datos del Registro (en el sentido expresado por la máxima “*quod non est in tabulas non est in mundo*”), de forma que el mantenimiento o no de la eficacia propia de las inscripciones del Registro siempre estaría subordinado a que en el Catastro no se produzcan alteraciones, alteraciones que pueden producirse mediante meras “declaraciones” de los obligados a ello (art. 13 del T.R. de la Ley del Catastro).

La conclusión anterior se refuerza si consideramos que la propia legislación catastral reconoce de forma concluyente la preferencia jurídica sustantiva del contenido del Registro sobre el Catastro, al disponer que “Lo dispuesto en esta Ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en el Registro” (cfr. art. 2.2 del RD-L 1/2004, de 5 de marzo). Además, lo contrario supondría una contradicción con la delimitación legal del concepto catastral de “bienes inmuebles” contenido en el art. 6 del citado T.R. de la Ley de 2004, conforme al cual “tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita ... el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario ...”, definición que legalmente se limita según el primer inciso de dicho precepto “A los exclusivos efectos catastrales”, limitación que no puede desbordarse para, nada menos, que atribuir, negar o suspender efectos registrales de legitimación.

Todo ello conduce a una conclusión incontrovertible: la descoordinación sobrevenida no altera, suspende ni compromete la eficacia legitimadora de la inscripción de la representación gráfica en el Registro, inscripción que queda bajo el amparo de los tribunales y que sólo podrá alterarse con el consentimiento del titular inscrito o mediante resolución judicial o en virtud de procedimiento legalmente previsto con dicha finalidad, en que haya tenido el titular registral la intervención prevista en cada caso en orden a garantizar sus derechos de defensa y tutela judicial efectiva.

## **XII. PUBLICIDAD DE LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS.**

Una vez que ha quedado sentado que las representaciones gráficas de las fincas registrales completan su

descripción literaria y son objeto de inscripción, la consecuencia que de ello se sigue es que deben incluirse en el ámbito de la publicidad formal del Registro, al formar parte del ámbito de su eficacia o publicidad material, pues los Registros son públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos (cfr. art. 221 LH), incluyendo su descripción.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, no es ajena a esta consecuencia y por ello dedica varias normas a regular esta cuestión. Tales normas son las siguientes:

a) El párrafo décimo del art. 9 b) de la Ley, establece que:

- “Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación”.

- “Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”.

- “Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro”.

- “Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real”.

b) el apartado 4 del art. 10 dispone:

“En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada”.

c) el artículo 199 dedica a la materia los últimos párrafos de sus dos apartados, conforme a los cuales:

- “En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida”.

- “La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”.

Del conjunto de estas normas, en parte redundantes, resulta lo siguiente:

1º. Los registradores pueden dar publicidad formal de la representación gráfica inscrita (*rectius*: de la inscripción de dicha representación) sin ninguna restricción material o temporal cuando el título causante de la inscripción sea una certificación gráfica catastral (bien por haber sido el título aportado por el interesado, bien porque, tras el proceso de coordinación diseñado en cada caso por la Ley, tras la inicial inscripción de una representación gráfica alternativa, finalmente y previa la correspondiente alteración catastral, la Dirección General del Catastro haya remitido al Registro la correspondiente certificación catastral adaptada a esa modificación y ésta haya causado la oportuna inscripción registral).

2º. También se podrá expedir publicidad formal por el registrador en relación con las inscripciones de las representaciones gráficas alternativas, si bien con una importante restricción temporal: “hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”. Además, en estos casos se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Como hemos visto anteriormente, esto no significa que el principio de legitimación registral no se proyecte sobre los datos físicos de la finca, pero sí que dicho efecto no será el resultado de una aplicación inmediata e incondicionada de la Ley, sino de una valoración del conjunto de circunstancias descriptivas incorporadas a la inscripción, valoración que se verá sin duda favorecida por el hecho de la inscripción de la descripción gráfica, aunque no sea catastral.

3º. Igualmente podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de “otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real”. Esta norma tiene dos elementos, uno muy flexible y otro muy rígido.

El elemento rígido se refiere a la imposición de que la información se debe referir a fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar<sup>50</sup> incorporada al folio real. El flexible está referido al hecho de que la publicidad formal del Registro puede tener por objeto “información procedente de otras bases de datos” sin concreción ni limitación alguna. Por tanto, en su literalidad esta norma da cabida a la información a que se refiere la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, es decir, a toda aquella información que a través de servicios de mapas web en línea, puede obtenerse en relación no sólo con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro, sino también con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones

---

<sup>50</sup> Este locución “vaya a quedar” por su imprecisión genera dudas sobre su significado. Las posibilidades en cuanto a su interpretación son dos: o bien se refiere a representaciones gráficas cuyo proceso de inscripción ya haya comenzado, o bien se refiere más ampliamente a la misma susceptibilidad de la representación gráfica, por razón de su naturaleza, para ser inscritas en el Registro.

competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado. Pero no sólo esto. El precepto ahora considerado no impone que se trate de información procedente de fuentes oficiales. En su literalidad permitiría incluso la publicidad procedente de fuentes privadas.

Sin embargo, un ejercicio de interpretación sistemática obliga a reconducir la norma a límites más estrictos, al ponerla en relación con la información gráfica que resulta registralmente relevante bien por ser materia propia de inscripción, bien por ser medio o instrumento de calificación. En este sentido, sólo cabría incluir en la publicidad formal la información gráfica a que se refiere la citada disposición adicional primera, es decir, la denominada “información territorial asociada” (además de lo que se indica en el punto siguiente). Se trata de una novedad importante que requiere de un estudio profundo por sus notables implicaciones en el ámbito de los efectos del Registro, incluyendo el efecto de fe pública registral. Pero no es ésta la sede adecuada para abordar dicho estudio que requiere de un tratamiento monográfico, como ya se ha dicho.

4º. La determinación de la información gráfica susceptible de publicidad formal tiene en las normas estudiadas un elemento de delimitación negativo: no podrá ser objeto de publicidad formal “la información gráfica contenida en la referida aplicación [la de la disposición adicional primera de la Ley 13/2015], en cuanto elemento auxiliar de calificación”.

¿Quiere ello decir que las bases o representaciones gráficas generadas por los registradores al amparo y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9 nº1 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 24/2001 no podrá ser objeto de certificación o nota simple informativa?.

Aparentemente así es. Sin embargo, ya de forma intuitiva se aprecia que dicha conclusión resulta desproporcionada y poco racional por el despilfarro enorme que representa de la obra o capital intelectual y jurídico en que se concreta la información gráfica a que nos referimos, en clara contradicción con el principio de eficacia y eficiencia que rigen tanto en la empresa privada como en la Administración pública, principio al que por su propia racionalidad no pueden ser ajenos los Registros de la Propiedad. En efecto, como han afirmado las Resoluciones de la DGRN de 4 de abril de 2013 y 16 de junio de 2014, *“la posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición adicional 28ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al señalar que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente», en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias (cfr. Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000).*

Por ello resulta chocante que un precepto legal haga tabla rasa de la ingente cantidad de información gráfica generada durante los últimos quince años por todos los Registros de la Propiedad de España. Y aquella primera impresión intuitiva se confirma descartando la interpretación resultante de una primera lectura del precepto, al observar que la proscripción de la publicidad formal de la información gráfica contenida en la referida aplicación informática solo se impone “en cuanto elemento auxiliar de calificación”. Pero ya sabemos que en virtud del régimen impuesto por la Ley 24/2001 una parte importante de esa información gráfica se “incorporó” al Registro por medio de su archivo y constancia del mismo mediante “nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada”. Y en estos casos, según vimos en su momento, esta nota marginal y su correspondiente representación gráfica no generan una utilidad limitada a la del auxilio de la calificación, con ser ello importante, sino que van más allá y dicha utilidad se traduce en efectos coadyuvantes de las presunciones de exactitud propias de la legitimación registral. Por tanto, en relación con estas representaciones gráficas (denominadas en dicha Ley 24/2001 impropiaemente “bases gráficas”) no cabe hablar de “mero elemento auxiliar de calificación”, por lo que queda fuera de la interdicción legal de publicidad.

En este punto, además, hay que tener en cuenta los pronunciamientos de la reciente Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN que en su apartado cuarto admite expresamente la publicidad formal de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones informáticas previas “cuando tales recintos correspondan a la representación gráfica de las fincas aportadas preceptivamente y archivada registralmente, conforme a la normativa sectorial que fuera de aplicación, como en los casos de inmatriculación, expropiaciones, reparcelaciones o concentración parcelaria”, si bien en dicha publicidad formal deberá expresarse que tal representación gráfica consta archivada registralmente con anterioridad al 1 de noviembre de 2015” (excluyendo, por el contrario, de la publicidad formal “los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas en virtud de simples validaciones o identificaciones geográficas de oficio, sin perjuicio de su valor auxiliar en la calificación registral o en la emisión de dictámenes cuando se soliciten).

5º. Finalmente, se impone que en toda forma de publicidad registral (por tanto incluso aunque no incluya información gráfica) “habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o

no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada”.

Esta norma, en cuanto se refiere a la constancia en la publicidad formal de la situación de no coordinación, no favorece ni fortalece precisamente el principio de fe pública registral, pues resulta evidente que dicha publicidad, aunque no enerve las presunciones derivadas del principio de legitimación, podría llegar a impedir la eficacia del principio de fe pública registral, subordinado éste como está a la existencia de buena fe en el adquirente, cuya apreciación por los tribunales puede verse dificultada si a la vista de la constancia de la no coordinación no actúa con diligencia acudiendo al Catastro para tomar noticia del motivo de la descoordinación, lo que “externaliza” la eficacia protectora del Registro al desvirtuar la fe pública registral por circunstancias que no constan en el propio Registro.

Todo lo cual es tanto más grave cuanto el motivo de la descoordinación con el Catastro puede estar basado en declaraciones del interesado - vid. art. 13 de la Ley del Catastro - derivadas de meros contratos privados, sin ninguna garantía en cuanto a su autenticidad y legalidad, civil y urbanística. Por ello la constancia expresa de la no coordinación en la publicidad, en mi opinión, sólo deberá incluirse en la publicidad formal cuando conste expresamente en el Registro, es decir, en los casos de falta de coordinación anteriormente aludidos<sup>51</sup>.

¿Qué contenido debe tener la publicidad formal de una finca con representación gráfica inscrita?. También se ha ocupado de este tema la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, indicando que en tales casos se hará constar, en su descripción literaria, la circunstancia de tener inscrita dicha representación gráfica, su situación de coordinación o descoordinación con el Catastro, conforme a lo que en su caso conste en el Registro, así como la relación de coordenadas inscritas. Además, “se incorporará un documento con la identificación de la representación gráfica inscrita sobre la cartografía catastral y, si se estima conveniente, también sobre una ortofoto. Igualmente podrá incluirse un link para consultar dicha representación en un visor web”.

---

<sup>51</sup> Según el criterio de la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, “En los supuestos en que no se inscriba la representación gráfica, por suspenderse o denegarse la aportada o por no solicitarse, no se hará constar nada respecto el estado de coordinación”.

# CP

Casos  
Prácticos

**CASOS PRÁCTICOS.** *Agradecemos la gentileza al Centro de Estudios Registrales del Decanato Autónomo de Madrid por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral, coordinado por Irene Montolío Juárez y con la colaboración de Miguel Román Sevilla, Marta Cavero Gómez y Carlos Ballugera Gómez.*

## **1. EXPROPIACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES. SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN. EMBARGO SOBRE LA FINCA.**

La finca expropiada pertenece a una sociedad concursada en fase de liquidación y tiene un embargo. Se plantea si es necesario pedir al Juez del concurso la cancelación del embargo.

El concurso no paraliza la expropiación. La Administración tendrá que notificar a los administradores del concurso o al Juez y hacer el acta de ocupación y pago con los administradores autorizados por el Juez del concurso. También se dijo que en la fase de liquidación el embargo no sirve de nada ya que el acreedor del embargo no tiene derecho a cobrar sobre la finca embargada. En ese caso el Juez tiene que ordenar la cancelación del embargo.

## **2. CONTADOR PARTIDOR. INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. LA FACULTAD CONCEDIDA A UN ABOGADO PARA LIQUIDAR A LOS HEREDEROS Y PARA ASESORAR NO IMPLICA LA ATRIBUCIÓN DEL CARGO DE CONTADOR-PARTIDOR.**

Se presenta en el Registro una escritura de partición, en la que interviene una hija de la testadora, que ha sido designada como albacea y un abogado asesorando a la misma. La disposición testamentaria dice lo siguiente: «SEPTIMO. **En el remanente de todos sus bienes**, créditos, derechos y acciones, instituye como herederos universales, por partes iguales a sus cuatro mencionados hijos María Teresa, Isabel, Marta y Fernando L.G. y a sus dos nietos Eduardo y Marta L.P., los cuatro primeros por cabeza y los dos nietos por stirpe, respectivamente, todos ellos con sustitución vulgar a favor respectivos descendientes. SEPTIMO. Nombra Albacea a su hija Isabel López García, instruyéndola **para que con bienes muebles, se hagan lotes de igual valor que se sortearan entres sus cuatro hijos y los dos nietos, los cuatro hijos por cabeza y los dos nietos por stirpe.** Siendo su deseo que sus joyas se distribuyan únicamente entres sus hijas. Es voluntad de la testadora que el abogado de su confianza don Javier Martínez Rodríguez, de Santander se ocupe en su momento de toda la tramitación legal y **liquidación a los herederos, así como del asesoramiento a**



**mi hija Isabel en todo lo que precise como Albacea de su testamento.** Y que para ello se provean de los fondos de la herencia, el importe necesario para el pago de sus servicios profesionales.»

Sin embargo, y a pesar de que ambos comparecientes intervienen en la escritura como «*albacea nombrada por la causante en su testamento y el abogado que lo hace en su propio nombre y derecho, y en relación con la instrucción ordenada por la causante para que asesore a la citada albacea, cumpliéndose la voluntad de aquélla, impuesta en la cláusula séptima de su testamento, al objeto de la liquidación de los bienes ordenada*» tal y como se señala en la escritura, realizan la partición de la herencia. Además cabe señalar que existe una legitimaria en la herencia.

¿Puede el albacea a la vista de la anterior disposición testamentaria hacer una interpretación de la misma y entender que se le ha facultado para hacer la partición de la herencia y por tanto, se le ha designado como contador partidor también?

Aunque alguna opinión aislada sostiene que la atribución al abogado de las reseñadas facultades hasta la «liquidación a los herederos» implicaría las de contar y partir, la mayoría entiende que es necesario el consentimiento de los herederos. Ni la hija puede ser contador partidor por incompatibilidad (art. 1.057 párrafo primero del C.C.) ni lo es el abogado que solo interviene como tal para cumplir la voluntad de la testadora de asesorar a la albacea. El nombramiento de contador partidor exige una fórmula casi sacramental. Ni el Notario ante el que se otorga el testamento la utiliza ni en la escritura de partición de la herencia se dice que comparezca en concepto de contador partidor.

### **3. CONCURSO DE ACREEDORES. ADJUDICACIÓN EN PAGO EN FASE DE CONCURSO SIN AUTORIZACIÓN JUDICIAL AL ACREEDOR CON PRIVILEGIO ESPECIAL. CONVENIO APROBADO JUDICIALMENTE.**

Posible subsanación a la adjudicación en pago en fase de concurso sin autorización judicial al acreedor con privilegio especial. En el Convenio aprobado judicialmente se prevé la enajenación de los bienes no necesarios para la continuidad de la empresa con verificación y aprobación por la Comisión de Control del Convenio. Se plantea ahora a la Registradora si con esa aprobación se podría suplir la autorización judicial. Dado que la sociedad concursada ya ha entrado en liquidación es posible que dicha Comisión esté disuelta y no se pueda reunir. Para tal caso se propone inscribir conforme al art. 137 de la Ley Concursal advirtiendo dicha circunstancia en la inscripción.

En tanto que para algunos sería suficiente esa ratificación de la Comisión de Control del Convenio, otros entienden que el único con capacidad para apreciar si la operación es conveniente para el concurso es el Juez del mismo. Se considera asimismo que la solución de inscribir al amparo del art. 137 de la L.C. deja los bienes transmitidos con una carga que va a dificultar enormemente su tráfico.

### **4. HEREDERO ÚNICO CON SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. ¿CABE INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO CUANDO HAY UNA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO?**

Se presenta instancia de heredero único por el esposo de la causante quien inventaría varios bienes, todos gananciales.

En el testamento, la esposa, que carece de descendientes y ascendientes, nombra heredero universal a su marido, pero constituye una sustitución fideicomisaria de residuo para el caso en que su esposo no dispusiera de los bienes por actos inter vivos y a título oneroso.

Primera pregunta: ¿cabe instancia de heredero único cuando hay una sustitución fideicomisaria de residuo?

Segunda pregunta: aunque la Dirección General haya admitido la instancia de heredero único cuando también hay que liquidar la sociedad de gananciales, ¿es posible en este caso que el heredero único determine qué parte del bien se le adjudica en pago de sus derechos en la sociedad de gananciales, estando en consecuencia libre de la sustitución fideicomisaria, y qué parte del bien se le adjudica como consecuencia de la herencia, estando en consecuencia gravado?

Tercera pregunta: ¿facilita una solución favorable el que la adjudicación se haga mitad y mitad respecto de cada bien?

La solución de sujetar al fideicomiso la mitad de cada uno de los bienes se considera suficiente para que valga la instancia suscrita solo por el heredero único.

Se deja en el aire si, en el caso de otorgarse ante Notario, se podrían sujetar unos bienes sí y otros no (los adjudicados en pago de gananciales) al fideicomiso por determinación unilateral del heredero único.

## **5. HIPOTECA. INTERESES DE DEMORA. HIPOTECA QUE GRAVA VIVIENDA DE PERSONA FÍSICA DE ALGUNAS ENTIDADES FINANCIERAS QUE GARANTIZAN INTERESES DE DEMORA AL 29%.**

Este caso ya se trató en seminarios anteriores, acordando la extensión de la correspondiente nota de calificación negativa. Para ello, además del art. 114 de la L.H., se citan dos SS.T.S. que son: S. 23-9-2010 y S. 22-2-2013, considerando abusivos el tipo de interés moratorio del 29% y del 22% respectivamente.

En las Jornadas dirigidas por el Presidente de la Sala de lo Civil del T.S. sobre las repercusiones de la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en materia de cláusulas abusivas, se establece como criterio interpretativo para valorar y apreciar el carácter abusivo de determinadas cláusulas, y en concreto, respecto de «las cláusulas de fijación de intereses moratorios» que habrá que valorar los distintos tipos de interés, referenciados en la normativa interna y en particular, el que contempla el nuevo art. 114 de la L.H., en la redacción que le ha dado la L. 1/2013 de 14-5-2013.

En igual sentido, la Audiencia Provincial de Madrid, en la Jornada de Unificación de Criterios celebrada en octubre de 2013, ha señalado que «con independencia de lo que establecen los art. 114 L.H. y 20 apartado 4 de la Ley de Crédito al Consumo, se considera abusivo en los contratos con consumidores, los intereses de demora que excedan en más de tres veces el interés legal del dinero».

Se comenta también el caso de las hipotecas de Liberbank y del Banco de Castilla-La Mancha donde suelen aparecer estos intereses de demora tan altos. Ante la nota denegatoria las entidades optan por rebajar los tipos, lo cual, en cierto sentido es también beneficioso para el banco, porque si se le impugna la cláusula en la ejecución y se anula luego no la puede integrar sino con un nuevo y más difícil pacto. Además la existencia de las cláusulas abusivas puede parar la ejecución con los consiguientes perjuicios, entre ellos, en caso de archivo, las costas procesales que no podrán cargarse al ejecutado.

También se habló de que no se puede controlar la cuantía de los intereses remuneratorios porque regulan el objeto principal del contrato. Aquí se indicó que resultaba obsoleta la actual regulación de la usura que establece en caso de que se aprecie su contravención, lo que es bastante difícil, la nulidad total del contrato con restitución de la cantidad prestada, lo que perjudica claramente al deudor.

Ahora bien, los intereses de demora sí que están sujetos a control y a la eventual calificación negativa del registrador. Según la D.G.R.N. notarios y registradores somos funcionarios a los que alcanza la obligación de eliminar del contrato las cláusulas abusivas. Según la R. 13-9-2013 «la obligación de los Estados miembros, derivada de una Directiva, de conseguir el resultado previsto por la misma, así como su deber de adoptar todas las medidas generales o particulares necesarias para asegurar la ejecución de esta obligación, comprende a todas las autoridades de los Estados miembros, autoridades entre las que deben incluirse tanto notarios como registradores».

En ese caso la obligación de la que se habla y que atañe a notarios y registradores es la obligación de eliminar de la hipoteca las cláusulas abusivas, en una labor preventiva que nos atañe y que no puede quedar para un momento posterior en el que haya un conflicto judicial entre las partes. Sin embargo, para otros lo decisivo es el autocontrol, ya que al consumidor no se le protege con la denegación.

Admitido el control de las cláusulas abusivas por los registradores, en relación con los intereses de demora, el problema de su calificación o no como abusivos radica en que se trata de valorar una cuestión cuantitativa. Si el interés de demora es alto o bajo. Pero ¿respecto de qué?

Lo cierto es que existen diversos módulos para comparar el interés de demora estipulado y el que no sea abusivo conforme al art. 85.6 T.R.L.G.D.C.U. Así teniendo en cuenta que el interés de demora viene a establecer una indemnización objetiva y privilegiada que no exige una prueba del daño, se considera que lo que repara es el interés remuneratorio, por lo que ahí tenemos un primer módulo: el interés de demora no

podrá ser superior al interés remuneratorio pactado que compensa o cuya falta de percepción repara (vid. al respecto S.T.S. 22-4-2015).

El interés de demora también tiene una función de estímulo al cumplimiento, por eso suele ser más alto que el remuneratorio, a fin de animar al deudor a que cumpla. De ahí que se considera que los intereses de demora muy altos no sirven a ese fin, porque no estimulan sino que hacen más grave la carga del deudor respecto del préstamo.

Teniendo en cuenta ese plus, nos podemos guiar en el interés de mora procesal del art. 576 L.E.C. (dos puntos sobre el interés legal del dinero), el del art. 4 R.D.-L. 6/2012, de 9-3-2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (dos puntos sobre el interés remuneratorio), el del art. 7.2 de la Ley de medidas de lucha contra la morosidad (la suma del tipo de interés aplicado por el Banco Central Europeo a su más reciente operación principal de financiación efectuada antes del primer día del semestre natural de que se trate más ocho puntos porcentuales), etc. Junto a ellos también tenemos otros módulos como el interés legal del dinero, el del art. 114.III L.H. o el del art. 20.4 L.C.C.C.

Entre las objeciones que impiden una calificación objetiva se señaló también que hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario suele ser a largo plazo y que apreciar al momento de la inscripción el carácter abusivo de un interés de demora es arriesgado pues se desconoce la evolución de los tipos de interés den el tiempo. No obstante se recordó que la calificación ha de regirse en este punto por los arts. 4.1 Directiva 93/13/C.E.E. y 82.3 T.R.L.G.D.C.U., que exigen que para apreciar el carácter abusivo de una cláusula se tengan en cuenta las circunstancias que concurren al momento de celebración del contrato. Finalmente se abogó por la redacción de una nota de calificación que sirviese de modelo en estos casos.

Al día siguiente del Seminario el B.O.E. publicaba una R. 22-7-2015 sobre esta materia que por su interés ha sido resumida por Ángel Gutiérrez y que aprovechando la diferencia de fechas entre la celebración del seminario y la publicación de sus discusiones ponemos a continuación.

Nos dice Ángel después de leer la R. 22-7-2015, que sí podemos calificar los intereses de demora, pues la Dirección General dice que «ambos tipos de interés deben de guardar en todo caso una cierta proporción.»

Por lo tanto por esa vía habría que enfocar la nota de calificación. No parece que esa proporción exista si el interés ordinario es por ejemplo de 3% y el de demora el 29%. Luego destaca de la resolución las siguientes ideas:

1.º Respecto a la cuestión de **si la calificación registral** se extiende al concreto ámbito del **carácter abusivo de las cláusulas de los préstamos hipotecarios**, la Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas resoluciones fijando el alcance de la calificación registral, por ejemplo en la R. 13-9-2013, calificación que se extiende respecto de la abusividad (control de contenido) y transparencia (control de incorporación y comprensibilidad).

2.º En cuanto a si puede considerarse abusivo el pacto que fija un interés remuneratorio del 14,99%, en principio el interés remuneratorio al constituir un elemento esencial del contrato (precio o elemento que fija la contraprestación del préstamo) queda fuera de la calificación registral. Queda excluida tanto la calificación registral, como el control judicial sobre la abusividad de la cuantía de un determinado interés remuneratorio por ser un elemento definitorio del objeto principal del contrato. Pero si permite la dirección General que se realice un doble filtro en cuanto a la información recibida por el deudor y en segundo lugar en cuanto a la transparencia.

– Información: hay que entender que es suficiente si se ha incorporado a la escritura la oferta vinculante y la ficha información personalizada (requisitos que impone la orden EHA/2.889/2011)

– Transparencia: al tratarse de un interés fijo durante toda la duración del préstamo no se pueden plantear dudas en cuanto a su comprensibilidad por parte del prestatario (ya que no existen referenciales complejos, ni cláusula suelo, y redondeos, ni otro tipo de condiciones que pudieran ocultar un real entendimiento de las consecuencias económicas e importancia de este tipo de estipulaciones en el desarrollo del contrato)

Ello no significa que se admita cualquier tipo interés remuneratorio, si el interés remuneratorio es muy elevado, puede ser considerado usurario (pero no abusivo) en este caso sería de aplicación la legislación de represión de clausura, cuya aplicación no es calificable por el registrador.

Pueden existir también supuestos especiales de limitación objetiva de la cuantía de los intereses ordinarios, cuando resulte del propio contrato que los mismos exceden de la función que le es propia, como ocurre

en el presente caso en que se pacta un interés ordinario del 14,99% y un interés de demora inferior, ya que por definición el interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio en un mismo contrato.

**3° En cuanto a los intereses de demora** sí creo que puede deducirse que quedan sujetos a la calificación del registrador, al hacer la dirección General la siguiente declaración:

«Es evidente que todo interés de mora –como ya se ha dicho–, por su propia condición de cláusula indemnizatoria o disuasoria tiene que ser superior al interés ordinario que tiene una función meramente remuneratoria, y ambos tipos de interés deben guardar en todo caso una cierta proporción, pronunciándose siempre la Ley en el sentido de que los interés de mora debe calcularse partiendo de los intereses ordinarios previamente pactados o de su asimilado el interés legal del dinero. Así, entre las distintas determinaciones legales acerca de los intereses moratorios caben citar la limitación del art. 4 del R.D.-L. 6/2012, de 9-3-2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que fija el interés moratorio en dos puntos por encima de los intereses remuneratorios pactados; o la del art. 576.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que fija el interés de la mora procesal en el interés legal del dinero más dos puntos; o la del art. 20 de la Ley 16/2011, de Crédito al Consumo, que fija el interés moratorio de los descubiertos en cuenta corriente en 2,5 veces el interés legal del dinero; o, finalmente, la del citado del art. 114, número 3, de la L.H. que para el préstamo destinado a la adquisición de la vivienda habitual la fija en tres veces el interés legal del dinero.

«En este mismo sentido se manifiesta la reciente S.T.S. de 22-4-2015 que fija como doctrina jurisprudencial que en los contratos de préstamo sin garantía real concertados con consumidores, es abusiva la cláusula no negociada que fija un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado, que considera el más idóneo.»

Por tanto el criterio que utiliza la Dirección General, es el de que debe existir una relación entre el interés moratorio y el interés ordinario; y establece como referencia o ejemplo una serie de normas en las cuales el interés de demora se fija en un determinado porcentaje.

## **6. EXPROPIACIÓN. ¿CABE INSCRIBIR UNA EXPROPIACIÓN CON CARGAS?**

En el caso concreto hay una anotación preventiva de embargo y no se solicitó en su momento la expedición de certificación del art. 32.1 R.H.

Dice el art. 8 de la Ley de Expropiación Forzosa: «La cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo, podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho». Se recuerda también el art. 32 R.H.

La Administración Expropiante había planteado la posibilidad de inscribir la expropiación manteniendo la anotación preventiva de embargo. El problema es que unánimemente se entendió que no se trata de una carga compatible, a efectos de lo dispuesto en el art. 8 L.E.F. puesto que la ejecución de la anotación daría lugar a la pérdida de la finca.

El procedimiento no había sido correcto dado que no se entendió con el titular de la anotación de embargo. De hecho, ni siquiera se solicitó la práctica de la nota marginal del art. 32 del R.H. Además la compatibilidad de la carga debió ser declarada en el expediente.

Se daba además la peculiaridad de que el deudor estaba declarado en concurso, habiendo optado la Administración Expropiante por consignar el dinero directamente en el Juzgado de lo Mercantil ante el que se seguía el procedimiento de concurso, en lugar de hacerlo en la Caja General de Depósitos. Se estimó que lo procedente era solicitar del Juzgado de lo Mercantil la expedición del mandamiento de cancelación del embargo.

## **7. CONCURSO DE ACREEDORES. ACUERDO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS. CONSTANCIA REGISTRAL.**

Se presenta acta de designación de mediador concursal en un procedimiento extrajudicial de pagos instado por una persona física, de profesión cerrajero, a efectos de llegar a un acuerdo con sus acreedores, con

la diligencia de aceptación del mediador nombrado. En el inventario que consta en el acta los deudores son titulares registrales de una vivienda.

Conforme al último punto del art. 233.3 Ley concursal «Una vez que el mediador concursal acepte el cargo, el registrador mercantil, el notario o la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación dará cuenta del hecho por certificación o copia remitidas a los registros públicos de bienes competentes para su constancia por anotación preventiva en la correspondiente hoja registral, así como al Registro Civil y a los demás registros públicos que corresponda, comunicará de oficio la apertura de negociaciones al Juez competente para la declaración de concurso y ordenará su publicación en el «Registro Público Concursal».

Procede entonces hacer una anotación preventiva en la hoja de la vivienda con expresión de los efectos de la apertura del procedimiento de acuerdo extrajudicial de pagos a que se refiere el art. 235 Ley concursal, a saber, (1) el deudor se abstendrá de realizar cualquier acto de administración y disposición que exceda los actos u operaciones propias del giro o tráfico de su actividad; (2) los acreedores no podrán continuar ejecución judicial o extrajudicial alguna sobre la vivienda de los deudores mientras se negocia el acuerdo extrajudicial hasta un plazo máximo de tres meses; (3) no podrán anotarse respecto de los bienes del deudor instante embargos o secuestros posteriores a la presentación de la solicitud del nombramiento de mediador concursal, salvo los que pudieran corresponder en el curso de procedimientos seguidos por los acreedores de derecho público; (4) durante el plazo de negociación del acuerdo extrajudicial de pagos y respecto a los créditos que pudieran verse afectados por el mismo, se suspenderá el devengo de intereses; y (5) el deudor que se encontrase negociando un acuerdo extrajudicial no podrá ser declarado en concurso, en tanto no transcurra el plazo previsto en el art. 5 bis.5 (tres meses).

**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Agradecemos la gentileza al Servicio de Estudios Registrales de Catalunya, coordinado por D. José Luis Valle Muñoz, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Catalunya.*

**1. DECRETO 67/2015, DE 5 DE MAYO, «PARA EL FOMENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS MEDIANTE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS Y EL LIBRO DEL EDIFICIO».**

El art. 1 de esta norma señala como objeto de la misma «fomentar la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación y la adecuación funcional de los edificios de viviendas mediante la regulación de la inspección técnica, la aprobación del Programa de inspecciones obligatorias y el establecimiento del contenido del libro del edificio, para los edificios de viviendas de obra nueva o resultantes de una gran rehabilitación y para los edificios de viviendas existentes».

La norma es aplicable (art. 3) a los edificios unifamiliares y plurifamiliares donde exista el uso de vivienda, sin perjuicio de que puedan contener también otros usos distintos del residencial.

A efectos registrales hay tres conceptos relevantes, a saber, inspección técnica, certificado de aptitud y libro del edificio.

**La inspección técnica** es obligatoria para aquellos edificios que se determinen en el «Programa de Inspección Técnica Obligatoria» o respecto de los cuales lo establezcan las ordenanzas locales, que pueden establecer criterios más estrictos que este propio Decreto. Sólo quedan exceptuados los edificios de viviendas sobre los cuales se haya iniciado el expediente de declaración de ruina.

La obligación de someter el edificio a la inspección se hace recaer sobre la propiedad (art. 5), pero el incumplimiento de esta obligación tiene sólo consecuencias pecuniarias. El resultado de la inspección puede calificar las deficiencias en cuatro categorías: leves, importantes, graves y muy graves. En estos dos últimos casos se considera que existe riesgo para la salud y para la seguridad de las personas y las cosas.

**El certificado de aptitud** (art. 12) se emite una vez presentado el informe de inspección técnica y puede ser de tres categorías, apto, si no hay deficiencias o son leves (en cuyo caso la vigencia es de diez años), apto provisional, si son importantes (con vigencia de seis años), y apto cautelarmente, si las deficiencias son graves o muy graves pero con las medidas ejecutadas se haya resuelta provisionalmente la situación de riesgo (vigencia de tres). Fuera de estos casos la Resolución será denegatoria. El certificado de aptitud supone que el edificio es apto para ser utilizado como vivienda.

**Intervención registral.**

El art. 15 señala que el vendedor debe entregar al comprador, en los casos en que el edificio esté obligado a pasar la inspección técnica, una copia del informe de inspección y el certificado de aptitud. Si se obtiene el certificado por silencio positivo o no se obtiene por haber sido denegatoria la resolución, el transmitente debe entregar una copia del informe de inspección con la fecha de presentación ante la administración. Si no pudiese aportar ninguno de estos documentos por causas que deben quedar justificadas, entonces puede exonerarse por el adquirente de forma expresa. Notarios y registradores deben informar de esta obligación y hacer constar, si procede, la exoneración en los actos de transmisión.

En este caso, la transmisión de la vivienda queda sujeta a las obligaciones que determina la normativa de habitabilidad vigente.

**En el seminario quedó claro que no hay ningún cierre registral y que la forma de informar adecuada parece ser la nota al pie del título**, debiendo constar la exoneración en el cuerpo de la inscripción. Parece que si la administración quiere que se practique un asiento en el Registro debe incoar el oportuno expediente por la vía del art. 204 de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

La problemática deviene de la determinación de cuando es exigible la inspección técnica pues la misma, como ha quedado señalado, puede proceder de una doble vía: el anexo de este Decreto y las ordenanzas locales.

El anexo establece el plazo de cuarenta y cinco años de vida del edificio para exigir la inspección, el cual debemos contar desde la fecha de terminación y, si no consta, desde la fecha de la inscripción del

<sup>1</sup> El Seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que como arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.



edificio en el Registro. En los edificios de viviendas plurifamiliares posteriores a 1.950 se establece el siguiente calendario:

1. Terminados entre 1951 y 1960, se debe pasar el informe de inspección antes del 31-12-2015.
2. Entre 1961 y 1971, antes del 31-12-2016.
3. Posteriores, a medida que cumplan 45 años.

Si se trata de viviendas unifamiliares, el calendario es el siguiente:

1. Anteriores a 1900, se debe pasar antes del 31-12-2016.
2. Anteriores a 1931, antes del 31-12-2017.
3. A 1951, 31-12-2018.
4. A 1961, 31-12-2019
5. A 1976, 31-12-2020.
6. Las posteriores a medida que se vayan cumpliendo 45 años.

El problema es si la obligación viene impuesta por las ordenanzas locales. Parece que cada uno en su casa debe preocuparse de buscar la ordenanza correspondiente (si es que existe).

En cuanto **al libro del edificio**, la Ley del Derecho a la Vivienda de 28-12-2007 (que entró en vigor el día 8 de abril de 2008), sujeta a la obligación de disposición del mismo y de depositarlo en el Registro, a los edificios que se terminen a partir de su entrada en vigor. Los arts. 64 y 132 de dicha Ley exigen la existencia de dicho libro para poder transmitir las viviendas terminadas.

La Disposición adicional novena de esta Ley remite a la regulación reglamentaria.

En este Decreto debemos distinguir el régimen aplicable a viviendas nuevas y el aplicable a las antiguas. La sección primera del Capítulo V (arts. 19 y siguientes) regula el libro en **viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación**, señalando en el art. 21.2 que se ha de depositar inicialmente en el Registro que corresponda, antes de la transmisión de las viviendas. Recordemos que el art. 25.4 de la Ley del Derecho a la Vivienda señala que el registrador debe hacer constar el cumplimiento de la obligación de depósito de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. Parece que, ya que el Libro no implica transmisión alguna ni constitución de derecho de naturaleza real, el asiento adecuado parece ser una nota marginal (sin entrar a prejuzgar que clase de nota sería).

Se planteó en el seminario si la exigencia de que el depósito sea anterior a la transmisión supone o no un cierre registral. No se llegó a una solución unánime, pues frente a los que defendimos que por la aplicación conjunta de los arts. 25.4 de la Ley del Derecho a la Vivienda (obligación de depósito en el Registro), 64 (necesidad de existencia para transmitir), 132 (obligación del notario de comprobar su existencia para autorizar), y 135 (obligación del registrador de calificar dicha existencia), debe considerarse que esta nota, en cierto modo supone la constancia registral de la inexistencia de una prohibición legal de disponer, otro grupo de compañeros consideró que no existe una propia prohibición de disponer, pues las transmisiones operadas no son nulas.

En cuanto a las **viviendas anteriores** a la Ley de 2007, la sección segunda (arts. 22 y siguientes), regula la publicidad del mismo y lo hace concretamente en el art. 27 que obliga a su custodia al propietario de la vivienda o al presidente de la comunidad de propietarios, pudiendo ser custodiado cuando lo acuerde la comunidad por el secretario o por el administrador. No hay pues intervención registral.

## 2. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.

La Ley 5/2015 modifica en profundidad el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña en la materia relativa a la propiedad horizontal, tan sólo ocho años después de su entrada en vigor. Son numerosos los artículos afectados pero en gran parte de ellos se produce un mero maquillaje (se cambia edificio por inmueble, dado que pueden existir propiedades horizontales sin edificación, elemento por bien, goce por disfrute, semejantes por similares, etc.). La nueva normativa entra en vigor el día 20 de junio.

En el seminario se trataron especialmente los siguientes temas:

### 1. Crédito privilegiado a favor de la comunidad de propietarios:

Esta es una cuestión no regulada en el texto anterior. Se añade un párrafo 3.º en el art. 553.4, relativo a la preferencia de cobro de los créditos a favor de la comunidad de propietarios por los gastos comunes or-



dinarios y extraordinarios y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre. Estos créditos tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley.

Asimismo se añade un párrafo 4.º señalando que «los créditos devengan intereses desde el momento en que debe efectuarse el pago correspondiente y este no se hace efectivo».

Habría que hacer una serie de precisiones:

a. El privilegio es de carácter especial al igual que en la Ley estatal (se ejerce sobre el elemento privativo), pero el plazo es más amplio que en el resto de España, con las consecuencias que ello puede tener para la unidad de mercado. En Cataluña el privilegio alcanza cuatro años y el corriente, frente a los tres y el corriente del art. 9.1 letra e) párrafo 2.º de la Ley de Propiedad Horizontal (modificado por la Ley 8/2013, de 26-6-2013). Ello supone que los acreedores sin privilegio o con un privilegio inferior al crédito a favor de la comunidad son de peor condición en Cataluña que en el resto de España.

b. La preferencia de cobro se determina por la prelación que determine la Ley. Al no regular la legislación catalana la prelación de créditos, debemos entender que debe ser el Código Civil el que determine dicha prelación. Sin embargo, el art. 1.923 no se refiere directamente al crédito a favor de la comunidad, aunque sí lo hace indirectamente a través del art. 9.1 letra e) de la L.P.H., que debe considerarse que modifica y complementa el mismo al señalar que «los créditos a favor de la comunidad preceden para su satisfacción a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en la Ley del Estatuto de los Trabajadores».

c. La Disposición Final señala que la preferencia de cobro y la afección real a que se refiere el art. 553-5.1, según la nueva redacción, sólo se aplican a los créditos que se reclamen judicialmente o a las transmisiones que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

## **2. Afección real.**

Se aumenta el plazo de la afección real de los elementos privativos para garantizar los importes debidos por los titulares, así como los titulares anteriores, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, que garantizará los que correspondan a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede de la responsabilidad de quien transmite.

## **3. Certificado del estado de la deuda con la comunidad.**

a. Se amplía el ámbito de la obligación a toda clase de transmisiones, pues se habla en el precepto de «transmitentes» y de escritura pública, no de «escritura de transmisión onerosa». Piénsese que dada la amplitud de la afección real (hasta cinco años) a un donatario le puede resultar de intereses conocer el estado de la deuda con la comunidad. El valor de los inmuebles ha bajado mucho (en algunos casos incluso el ochenta por cien del precio de adquisición de mediados de la década pasada), y se ha más que doblado la garantía, por lo que parece que «al caballo regalado hay que mirarle el diente».

b. Por si no quedaba claro en el párrafo anterior, se precisa que «el transmitente responde de la deuda que tiene con la comunidad en el momento de la transmisión».

## **4. Modificación del título constitutivo.**

No es preciso el acuerdo de la Junta cuando sea consecuencia de la ejecución de actuaciones ordenadas por la Administración Pública de conformidad con la legislación vigente en materia urbanística, de habitabilidad de accesibilidad y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (nuevo art. 553-10, letra d).

## **5. Contenido de los Estatutos.**

Se considera válida la cláusula estatutaria que prevea la resolución de conflictos mediante el arbitraje o la mediación para cualquier cuestión de régimen de propiedad horizontal.

## **6. Extinción del régimen.**

El art. 553.14 señala en su párrafo 1.º que el régimen de propiedad horizontal se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de la junta de propietarios de conversión en otro tipo de comunidad (en la redacción

anterior se decía «conversión en comunidad ordinaria») o por decisión del propietario único. El acuerdo o decisión requiere el consentimiento de los titulares de derechos reales sobre los elementos privativos o comunes afectados. En cualquier caso, se presume otorgado el consentimiento si el titular del derecho real no ha manifestado su oposición al acuerdo o decisión en el plazo de un mes a contar de la fecha en que se le haya notificado.

Habría que realizar las siguientes precisiones:

1. El acuerdo unánime no puede obtenerse de forma tácita por la vía del art. 553.26.3, pues el art. 553.25 establece que los acuerdos que determinen la extinción del régimen requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados. La D.G.R.N. exige que este consentimiento sea prestado en documento público individual y expresamente (R. 26-2-2015, entre otras muchas), por considerar que la extinción no es sólo un acto de junta, como órgano colectivo de la comunidad, que lo es, sino que, además es un acto de indudables consecuencias en la titularidad de los diversos propietarios, pues aun cuando conserven el dominio, es significativo el cambio de régimen y condiciones de su ejercicio. Las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley.

Sin embargo, parece que la legislación catalana no llega tan lejos y sólo que exige el consentimiento individual pero no que conste en documento público, debiendo quedar bajo la responsabilidad del secretario la prueba de que los consentimientos individuales se han producido. No obstante, no estaría de más que alguna Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas se pronunciase sobre la materia, dado que la conversión en otro tipo de comunidad supondrá las correspondientes inscripciones o cancelaciones en las fincas existentes, por lo que el principio de tracto sucesivo tendría un papel relevante. Incluso, si el defecto puesto de manifiesto por el registrador se basase en este principio o en el art. 82.1 de la L.H., parece que la competencia para resolver se trasladaría a la Dirección estatal.

2. En cuanto al consentimiento de los acreedores, parece algo desproporcionado, pues como ha puesto de relieve la S.T.S. de 28-1-2011 (para un supuesto de división de un departamento), «la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino por lo que no se precisa de su consentimiento». Añade la indicada Resolución de la D.G.R.N. de 26 de febrero que esta doctrina resulta aplicable al caso de extinción por cuanto la hipoteca pasará a gravar la cuota que sustituya al departamento en la nueva comunidad. Resulta más chocante esta exigencia si consideramos que en la propiedad horizontal por parcelas (el art. 553.14 es aplicable a toda clase de propiedad horizontal) exige el consentimiento de 4/5 partes de los propietarios para la extinción del régimen, con lo que tienen más que decir a efectos de la extinción los acreedores que los propios propietarios.

De todas maneras, el art. dice lo que dice por lo que se plantea si dicho consentimiento debe prestarse en documento público o basta que el secretario certifique que ha sido notificado el acreedor, que ha transcurrido el plazo de un mes y que no se ha opuesto. Esta segunda cuestión parece cuanto menos más práctica, pues calificar el consentimiento presunto nos coloca ante la prueba de los hechos negativos.

### **7. Cuestiones relativas a cargos y asistencia a las juntas.**

Se prohíben en la designación de cargos las discriminaciones por razón de sexo, orientación sexual, origen o creencias ni por ningún otro motivo.

Si el número de propietarios es inferior a tres, y mientras se mantenga esta situación, el régimen de funcionamiento de la organización de la comunidad es el que el art. 552.7 establece para la comunidad ordinaria indivisa (en la ley estatal, art. 13.8, se establece en cuatro el número).

Los estatutos pueden establecer, o la junta de propietarios puede acordar, que pueda asistirse por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares (o sea, que se podrán crear grupos de whatsapp).

Sólo hay una convocatoria, y se constituye sea cual sea el número de propietarios que concurran y las cuotas de las que sean titulares o representen.

En cuanto al derecho de voto, se produce un cambio en la oración pues pasa de ser acumulativa (no tienen derecho los propietarios deudores salvo que hayan impugnado judicialmente las cuentas y consignado su importe) a disyuntiva, basta que hayan consignado su importe judicial o notarialmente o que las han impugnado judicialmente.

## 8. Toma de acuerdos.

a. Régimen general: mayoría simple. El art. 553.25 enumera una serie de acuerdos que basta la mayoría simple para su adopción (mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación que representen la mayoría simple del total de sus cuotas de participación, por lo que un solo asistente constituye mayoría simple), fijándose como norma de cierre, al igual que en la actual ley, la de «que los acuerdos que no tengan fijada una mayoría diferente para su adopción» se adoptan por mayoría simple.

b. Régimen cualificado. El art. 553-26.2 enumera una serie de acuerdos que requieren de una mayoría cualificada (voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez cuatro quintas partes de las cuotas de participación), Al lado de la reglas ya existentes (modificación del título de constitución o de los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario, y acuerdos relativos a innovaciones físicas en el edificio si afectan a su estructura o configuración externa y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas ) se añaden las siguientes:

1. Desafectación de un elemento común.
2. Constituir, enajenar, gravar y dividir un elemento privativo de beneficio común.
3. Acordar cuotas especiales de gastos o incrementos por uso desproporcionado de elementos o servicios comunes.
4. La extinción del régimen de propiedad horizontal por parcelas.
5. La cesión onerosa del uso y el arrendamiento de elementos comunes que tienen un uso común por un plazo superior a quince años.

c. Régimen de unanimidad: El art. 553-26.1 exige el voto de todos los propietarios para:

1. Modificar la cuota de participación. En este caso el art. 553-25.4 exige además el consentimiento expreso, no obtenible en consecuencia tácitamente, de los propietarios afectados.
2. Desvincular un anexo.
3. Vincular el uso exclusivo de elementos comunes a uno o varios elementos privativos.
4. Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común.
5. Constituir un derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble.
6. Extinguir el régimen de propiedad horizontal (no admitiéndose tampoco la unanimidad tácita, de acuerdo con el art. 553-25.4).
7. Acordar la integración en una propiedad horizontal compleja.
8. Someter a arbitraje cualquier cuestión relativa al régimen de propiedad horizontal, salvo que exista una disposición estatutaria en contrario.

En todo caso, el art. 553-25.4 exige el consentimiento expreso, aunque no es necesario que sea en documento público, de los propietarios afectados además de para los supuestos apuntados de extinción y modificación de cuota, para los acuerdos que les priven de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes.

Se produce una modificación importante en materia de «momento en que el acuerdo se entiende tomado y ejecutividad del mismo». La norma todavía vigente establece una especie de situación imposible, pues «los acuerdos adoptados válidamente por la junta son ejecutivos inmediatamente después de que el acta haya sido notificada a los propietarios (art. 553-29)»; «El acta debe redactarse en los cinco días siguientes a la reunión de la junta y debe notificarse a todos los propietarios en el plazo de diez días contados desde la celebración de la reunión (art. 553-27)»; «Los propietarios que no han asistido a la reunión pueden oponerse en el plazo de un mes contado desde el momento en que se les ha sido notificado el acuerdo, pero se computa favorablemente su voto si no se oponen (art. 553-26). En definitiva, son ejecutivos acuerdos que pueden no reunir las mayorías adecuadas. Veamos el siguiente ejemplo: junta a la que asiste sólo el veinte por ciento de propietarios y cuotas celebrada el 1 de junio de 2015. Se adopta un acuerdo para poner una piscina que requiere de cuatro quintos. Se redacta el acta el día 4 y se notifica el día 11. El acuerdo ya es ejecutivo y el piscinero termina su trabajo el día 20 de junio. El día 28 de junio todos los «no asistentes» impugnan el acuerdo».

Para superar esta situación la nueva redacción (art. 553-26.3) sólo considera adoptados los acuerdos cuando en el plazo de un mes desde la notificación, no se ha opuesto ningún propietario (si el acuerdo requiere de la unanimidad), o los que se oponen no evitan que se produzca la mayoría cualificada. Ahora, el nuevo art. 553-29 precisa que los acuerdos sólo son ejecutivos desde «que se adoptan». Por lo tanto el piscinero no podrá comenzar la obra hasta que transcurra el mes desde la notificación del acuerdo.

### 9. Notificación de acuerdos.

Se admite la notificación por correo electrónico o por otros medios de comunicación. En la notificación debe indicarse si el acuerdo ha devenido efectivo o no.

### 3. MODIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

La Ley 9/2015, de 25 de mayo, «de medidas urgentes en materia concursal», contiene una disposición final tercera, a cuyo tenor, el apartado 4 del art. 695 de la L.E.C. queda redactado en los siguientes términos:

«Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4.º anterior (es decir, el carácter abusivo de una cláusula que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiere determinado la cantidad exigible), podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiere este art. no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten».

La disposición transitoria cuarta titulada «régimen transitorio en los procedimientos de ejecución», señala que esta modificación será aplicable a los procedimientos de ejecución iniciados a su entrada en vigor que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 675 de la L.E.C.

En los procedimientos en curso antes de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2014, de 5-9-2014, en los que se hubiere dictado auto desestimatorio, que no hayan culminado con la puesta en posesión, las partes ejecutadas dispondrán de un nuevo plazo preclusivo de dos meses para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7º del art. 557.1 y en el apartado 4.º del art. 695.1 (ambos se refieren a las cláusulas abusivas). Dicho plazo se contará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley 9/2015 teniendo la publicidad de esta disposición el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos sin que sea necesario dictar Resolución expresa al efecto.

Por lo tanto, hay que paralizar la inscripción de las ejecuciones hipotecarias salvo:

- a. Que el auto firme sea posterior al 27-7-2015 (la ley entra en vigor el día 27 de mayo, y el cómputo de los meses comienza el día 28 de mayo por lo que fine el 27 de julio).
- b. Que se haya entregado la posesión al adquirente (rematante, adjudicatario o cesionario).
- c. Que resulte del documento presentado que no se interpuso recurso por existencia de cláusulas abusivas.
- d. Que se interpuso recurso y se apeló contra el auto recaído, pero la Resolución que resuelve en apelación ha devenido firme.

# DUE

Derecho  
de la Unión  
Europea

**NOTICIAS DE LA UNIÓN EUROPEA.** *Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores.*

## **1. INSTITUCIONES EUROPEAS:**

### **• *El Parlamento europeo aprueba una nueva ley electoral.***

La Eurocámara ha aprobado una nueva ley electoral para homologar las 28 leyes nacionales que hay ahora mismo en funcionamiento. Entrará en vigor en próximos los comicios de 2019 y el objetivo es otorgar una mayor visibilidad a los partidos políticos europeos, incluyendo sus nombres y logotipos en las papeletas. Estas medidas se suman al procedimiento de candidato único que ya se utilizó en las últimas elecciones.

El Pleno quiere que las elecciones europeas sean, por fin, elecciones europeas y no un conglomerado de comicios nacionales, instrumento para castigar a los Gobiernos o voto protesta.

El nuevo texto establece además una fecha límite común de doce semanas antes del día de las elecciones para la configuración de las listas a escala nacional.

Otro de los puntos es la introducción de un umbral obligatorio entre el 3 y el 5% para la atribución de escaños en los Estados miembros de circunscripción única y en las que consten de más de 26 escaños.

También pretende explorar la opción de introducir la posibilidad de voto electrónico y por Internet, así como mejorar el derecho a sufragio de los ciudadanos que no estén en su país. Otra opción es rebajar la edad mínima hasta los 16 años.

## **2. JUSTICIA:**

### **• *La Comisión europea publica orientaciones sobre las transferencias transatlánticas de datos.***

La Comisión Europea ha presentado una hoja de ruta con el objetivo de cumplir el compromiso político del presidente Juncker de liberar todo el potencial del mercado único y convertirlo en la plataforma de lanzamiento para que Europa prospere en la economía mundial.

La S.T.J. de 6 de octubre en el asunto Schrems subrayó la importancia del derecho fundamental a la protección de datos, incluso cuando se transfieren datos personales a terceros países.

Desde enero de 2014, la Comisión Europea se afana por aumentar la seguridad de las transferencias de datos de los ciudadanos europeos sobre la base de 13 recomendaciones. Tras la Sentencia del Tribunal, la Comisión ha intensificado las negociaciones con los Estados Unidos de un marco renovado y seguro para

la transferencia de datos personales. El objetivo de la Comisión es concluir esas negociaciones en el plazo de tres meses.

Entre tanto, las empresas deben acatar la Sentencia y recurrir a los instrumentos de transferencia alternativos existentes. Como el primer vicepresidente Timmermans y la comisaria Jourová anunciaron el día en que se dictó la Sentencia, la Comisión ha publicado orientaciones sobre las posibilidades de transferencia transatlántica de datos tras la Sentencia y hasta que se instaure un nuevo marco. La Comunicación explicativa de la Comisión analiza las consecuencias de la Sentencia y establece los mecanismos alternativos para la transferencia de datos personales a los E.E.U.U. La Comisión también seguirá trabajando estrechamente con las autoridades independientes de protección de datos a fin de garantizar un cumplimiento uniforme de la Sentencia.

El objetivo es explicar en qué condiciones las empresas pueden transferir datos legalmente durante el período transitorio. Asimismo, ha indicado que seguiremos colaborando estrechamente con las autoridades nacionales de protección de datos, que son responsables de la aplicación de la legislación sobre protección de datos en los Estados miembros. Además, han intensificado las conversaciones con los EE.UU. para lograr un nuevo y sólido marco para los flujos transatlánticos de datos, y las negociaciones continuarán en Washington la semana próxima. Finalmente, ha declarado que cualquier nuevo acuerdo deberá cumplir los requisitos de la sentencia del Tribunal.

En su Comunicación, la Comisión subraya los puntos siguientes:

- El régimen de puerto seguro ya no constituye una base jurídica para la transmisión de datos personales a los Estados Unidos;
- La Comisión proseguirá y concluirá las negociaciones de un nuevo y sólido marco para las transferencias transatlánticas de datos personales, que debe cumplir los requisitos identificados en la sentencia del Tribunal, en particular por lo que se refiere a las limitaciones y garantías del acceso a los datos personales por parte de las autoridades públicas de los Estados Unidos;
- Deberán modificarse otras decisiones de adecuación a fin de garantizar que las autoridades de protección de datos (A.P.D.) sigan teniendo libertad para investigar las quejas presentadas por particulares.
- La Comunicación establece las bases alternativas para las transferencias de datos personales a los EE.UU., sin perjuicio de la independencia y las competencias de las A.P.D. para examinar la legalidad de dichas transferencias. Las empresas pueden proseguir las transferencias de datos sobre la base de:
  - Soluciones contractuales: las cláusulas contractuales deben constituir obligaciones, tales como medidas de seguridad, información al interesado, garantías en caso de transferencia de datos sensibles, etc. Pueden encontrarse modelos de cláusulas contractuales tipo aquí.
  - Normas corporativas vinculantes para las transferencias intragrupalas: permitir libre circulación de datos personales entre las diferentes sucursales de una sociedad de ámbito mundial. Tienen que ser autorizadas por la A.P.D. de cada Estado miembro desde el que la multinacional desee transferir datos.
- Excepciones:
  - Celebración o ejecución de un contrato (incluidas las situaciones precontractuales): por ejemplo, pueden transferirse datos personales con objeto de reservar un vuelo o una habitación de hotel en los EE.UU.;
  - Reconocimiento, ejercicio y defensa de un derecho en un procedimiento judicial;
  - Si no hay otro motivo, el consentimiento libre e informado de la persona.

### 3. ECONOMÍA:

#### • *Ultimátum de la Comisión europea a España para que dé un trato fiscal justo a las organizaciones sin ánimo de lucro extranjeras.*

Las organizaciones españolas sin ánimo de lucro y los contribuyentes que aportan dinero se benefician de ciertas ventajas fiscales, pero no ocurre lo mismo cuando estas entidades son extranjeras. La Comisión acaba de pedir a España que termine con este trato desigual, a través de un dictamen motivado, el último aviso antes de llevarlo ante el T.J.U.E.

El Ejecutivo comunitario considera que el hecho de no aplicar las desgravaciones fiscales a aquellas fundaciones de otro Estado de la U.E. o del Espacio Económico Europeo, que no tienen filial en España, supone una restricción de la libre circulación de capitales, protegida por la legislación de la U.E.

Por ello, la Comisión pide a España que se ajuste a la normativa europea, y permita también dichos incentivos fiscales para las personas que desde España donan dinero a organizaciones extranjeras.

Este asunto tiene sus antecedentes en los casos de las fundaciones Centro de Musicología Walter Stauffer y Persche. Entonces, el T.J.U.E. se opuso a una normativa en la que no se incluyera la exención de impuestos sobre sociedades de una fundación de otro Estado miembro.

Las autoridades españolas tienen dos meses para responder a Bruselas. En caso de que su explicación no sea convincente, el Ejecutivo comunitario podría llevar a España ante el T.J.U.E.