

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Basilio Aguirre Fernández,
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

Anadel Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

AÑO LVII • Núm. 102 (3ª Época) • JUNIO DE 2022

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

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Consejo General del Poder judicial.

Ministerio de Justicia.

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ministerio del Interior.

Banco de España.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Ministerio de Sanidad.

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Otros Entes.

CC.AA

Aragón

Principado de Asturias

Baleares

Canarias

Cantabria

Castilla-La Mancha

Cataluña

Extremadura

Galicia

Región de Murcia

País Vasco

Comunidad Valenciana

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

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

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

2. Tribunal Supremo

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

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

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2022, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la nueva "Norma Técnica de Valoraciones" aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor de mercado de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1224733824040&type=pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Calidad de la Arquitectura

Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9837.pdf>

Rehabilitación edificatoria

Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9838.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, RELACIONES CON LAS CORTES Y MEMORIA DEMOCRÁTICA

Código Técnico de la Edificación

Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9848.pdf>

MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES

Seguridad Social

Real Decreto 453/2022, de 14 de junio, por el que se regula la determinación del hecho causante y los efectos económicos de la pensión de jubilación en su modalidad contributiva y de la prestación económica de ingreso mínimo vital, y se modifican diversos reglamentos del sistema de la Seguridad Social que regulan distintos ámbitos de la gestión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9850.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Derecho civil del País Vasco

Ley 4/2022, de 19 de mayo, del Recurso de Casación Civil Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9851.pdf>

MINISTERIO DE JUSTICIA

Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Orden JUS/562/2022, de 15 de junio, por la que se nombra el Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 3 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/21/pdfs/BOE-A-2022-10242.pdf>

MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES

Seguridad Social. Reglamento de Cotización

Real Decreto 504/2022, de 27 de junio, por el que se modifican el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, y el Reglamento General sobre Cotización y Liquidación de otros Derechos de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre, para actualizar su regulación respecto a los trabajadores por cuenta propia o autónomos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/28/pdfs/BOE-A-2022-10677.pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Telecomunicaciones

Ley Orgánica 5/2022, de 28 de junio, complementaria de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10756.pdf>

Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10757.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

HERENCIA. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO. CANCELACIÓN. CONDOMINIO. EXTINCIÓN DEL MISMO: SU NATURALEZA JURÍDICA. SE PLANTEA SI CONSTANDO INSCRITA EN EL REGISTRO UNA FINCA A FAVOR DE LOS TITULARES REGISTRALES FIDUCIARIOS, CON UNA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO ESTABLECIDA EN TESTAMENTO A FAVOR DE LA FIDEICOMISARIA “DE LOS BIENES DE LOS QUE NO HUBIERAN DISPUESTO”, DEBE CANCELARSE LA MISMA CON OCASIÓN DE LA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE LA FINCA.

Los tres fiduciarios otorgan escritura de extinción de condominio, adjudicándose la finca uno de ellos, compensando en metálico a los otros. Uno de ellos comparece, además, como apoderado de la fideicomisaria, prestando su consentimiento.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. FIRMEZA

Se presenta una concesión demanial otorgada por la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, quien también firmó la orden ministerial por la que se adjudicaba definitivamente la concesión a la sociedad concesionaria. Se plantea si, al estar firmadas las citadas resoluciones por un órgano administrativo que carece de superior jerárquico, es necesario que se acredite la firmeza en vía administrativa de la resolución por la que se adjudica la concesión.

HERENCIA. TESTAMENTO. LEGADO. ALBACEA: FACULTADES DEL MISMO EN ORDEN A LA ENTREGA DEL LEGADO.

En una disposición testamentaria, el causante, que carece de herederos forzosos, lega diversos bienes a personas distintas, nombrando un albacea y sin instituir heredero.

Entre los bienes legados, se encuentra una vivienda, existiendo en el mismo edificio dos plazas de garaje que no son mencionadas en el testamento. ¿Puede el albacea manifestar en escritura pública que el legado comprendía las dos plazas de garaje para que el legatario de la vivienda obtenga también la inscripción de las mismas?

URBANISMO. OBRA NUEVA. CERTIFICADO DE FUERA DE ORDENACIÓN. CÓMO PROCEDER SI SE RECIBE UNA COMUNICACIÓN RELATIVA AL ESTADO DE UNA CONSTRUCCIÓN CUANDO LA OBRA NUEVA NO HA ACCEDIDO AL REGISTRO.

Sobre una finca en la que no consta inscrita ni presentada ninguna declaración de obra nueva se presenta certificado de Decreto de Alcaldía por el que resuelve:

- Declarar la caducidad de la acción del Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la edificación existente.

- Declarar la edificación existente en situación asimilada a “fuera de ordenación”, con carácter sustantivo y totalmente incompatible con la ordenación urbanística vigente, por incumplir la alineación de la fachada con las Normas subsidiarias, impidiendo la efectividad del destino previsto para suelo dotacional que constituye la superficie del viario a la que afecta el solapamiento de la alineación por la edificación, quedando sujeta a las limitaciones establecidas en el Planeamiento urbanístico vigente y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se indican a continuación: No podrán realizarse en el inmueble obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero si las pequeñas reparaciones que exigieren el ornato, higiene y conservación del inmueble, caso de hallarse habilitado. En casos excepcionales, podrá autorizarse obras parciales, circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

- Emitir acto de conformidad de la primera ocupación de la edificación existente según el Proyecto básico del arquitecto A. A. haciendo constar la conformidad con la normativa aplicable, en cuanto se refiere a la habitabilidad y primera utilización de las viviendas, cuyas obras de edificación concluyeron en 2015, declaradas en situación asimilada a “fuera de ordenación”, en el acuerdo segundo de la presente resolución y respecto de la que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción con las limitaciones inherentes a dicha situación, todo ello a los efectos previstos en el artículo 28.1 RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE.

- Comunicar la presente resolución al Registro de la Propiedad a fin de que se realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria.

PODER. OTORGADO EN EL EXTRANJERO. JUICIO DE SUFICIENCIA Y DE EQUIVALENCIA

Se presenta en el Registro una escritura de préstamo hipotecario otorgada por un Banco italiano con sucursal en España y debidamente inscrito en el Registro Mercantil español. La representación del Banco se articula a través de un apoderado español que actúa mediante una escritura de poder otorgada en Italia por el Consejo de Administración de la entidad, escritura

incorporada a la de préstamo hipotecario, traducida, apostillada e inscrita en un Registro de Hacienda de Florencia. Además, el notario efectúa juicio de suficiencia, aunque no de equivalencia.

De acuerdo con la última doctrina de la Dirección, resolución de 19 de noviembre de 2020 el juicio de suficiencia abarca el de equivalencia y además "Incluso, si «está justificada la aplicación de criterios rigurosos a la hora de apreciar si en el documento público extranjero de compraventa de inmueble sito en España que ha sido autorizado por fedatario extranjero éste ha realizado funciones sustancialmente equivalentes a las que desarrolla un notario español», en materia de poderes aboga por la «flexibilidad en la apreciación de la equivalencia».

Lo que se plantea sin embargo es si la reseña del poder que efectúa el notario español está completa puesto que tan solo sabemos que el poder está inscrito en un registro de hacienda florentino pero no reseña los datos de inscripción en el registro mercantil español y además efectuada la consulta telemática al FLEI dicho poder no figura inscrito, todo ello en base a la resolución de 20 de febrero de 2020 de la DGSJFP, la sentencia del TS de 1 de junio de 2021 y resoluciones de 23 y 29 de junio de 2021.

FIRMA ELECTRÓNICA. ADMISIÓN, O NO, DE UN CERTIFICADO DE ARQUITECTO DE FIN DE OBRA, FIRMADO DIGITALMENTE, QUE SE MANDA POR CORREO ELECTRÓNICO AL REGISTRO, EN FORMATO PDF.

Se plantea si puede admitirse un certificado de arquitecto de fin de obra, firmado digitalmente, que se manda por correo electrónico al Registro, en formato PDF.



Casos prácticos junio 2022 Madrid.pdf

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

OBRA NUEVA. AMPLIACIÓN. REQUISITOS.

Se presenta una modificación de obra, en virtud de la cual se procede a crear dos elementos dentro de la edificación, cuando antes sólo había una. Además, existe una ampliación la obra que consta inscrita.

PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS. EJERCICIO DE FACULTADES RESERVADAS POR EL PROMOTOR CONSISTENTE EN LA POSIBILIDAD DE MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS, INCLUIDAS SUS CUOTAS. COMPETENCIA AL RESPECTO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Suspendida la inscripción de cláusula estatutaria en la que el promotor se reserva la modificación de descripción de las fincas incluidas las cuotas (ahora presentadas las ventas en Diario) se rectifican las cuotas alegando como facultades dicho artículo estatutario respecto de lo cual el Notario da juicio de suficiencia. ¿Resulta este extremo calificable?



Casos prácticos junio 2022 País Vasco.pdf

ARRENDAMIENTOS. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. ¿Existe derecho de adquisición preferente del arrendatario cuando el precio de la venta se satisface mediante compensación de deuda que el comprador reconoce haber contraído con el vendedor-arrendador? ¿Qué requisitos son exigibles para la admisión del reconocimiento de deuda como medio de pago?

HERENCIA. TESTAMENTO. OPCIÓN DE COMPRA. Opción de compra concedida por el testador a un heredero por plazo de quince años a contar desde el fallecimiento del causante, sobre un bien adjudicado a tres herederos por terceras partes indivisas.

OBRA NUEVA. Escritura de obra nueva en que el promotor, que es una sociedad patrimonial, declara una obra nueva sobre una parcela, manifestando que es para uso propio. En el siguiente número de protocolo, también presentado en el Registro, se hace declaración de otra obra nueva con iguales características. ¿Es posible practicar la inscripción sin la aportación de documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación sobre seguro decenal?

OBRA NUEVA. LICENCIA. Constando una finca inscrita como rústica, en el año 2006 se concedió licencia de obra respecto de la misma, calificada como urbana en 2005 en virtud de un Plan de Ordenación Urbana que posteriormente fue anulado por sentencia firme. ¿Es posible inscribir la obra nueva en construcción en virtud de la licencia de 2006 habiendo sido anulado posteriormente el plan en cuyo marco se dictó?

USUFRUCTO. DERECHO DE HABITACIÓN. ¿Es posible convertir un derecho de usufructo en derecho de habitación?

OBRA NUEVA. ANTIGÜEDAD. ¿Es posible con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana inscribir sobre una finca no urbanizable una obra cuya antigüedad es anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2006?

CENSOS. Constando inscrito el dominio útil de una finca, ¿a favor de quién se consolida el pleno dominio una vez extinguido el censo?

AGUAS. APROVECHAMIENTO. Un aprovechamiento de aguas se describe incorporando en el texto "una presa normal a la corriente de aguas del río, de veinte metros por 4,80 de alto", etc, identificándose linderos por los cuatro puntos cardinales. ¿Se entiende como una inscripción de la concesión administrativa del derecho de aprovechamiento de aguas o también de la propia construcción física? ¿Debería aportarse en tal caso certificación catastral o algún requisito para la propia construcción?

CONCURSO DE ACREEDORES. ¿Cómo puede conocerse quiénes son los acreedores a quienes han de dirigirse las comunicaciones para la enajenación como libre de cargas de los bienes sujetos a privilegio especial en procedimiento concursal, de modo que pueda practicarse la inscripción de la adjudicación en pública subasta y cancelación tanto de cargas anteriores como posteriores a la declaración de concurso?

PROPIEDAD HORIZONTAL. SUBCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS. EMBARGO. POR DEUDAS A FAVOR DE LA COMUNIDAD. ¿Es posible practicar inscripción de adjudicación de finca a favor de la subcomunidad de propietarios no inscrita, derivada de ejecución de embargo por deudas a favor de la misma comunidad?

URBANISMO. SUELO CALIFICADO COMO INUNDABLE. TÍTULO FORMAL. ¿Cuál es el documento hábil para generar la nota marginal de suelo inundable? ¿Cuándo se hace constar tal circunstancia? ¿Sólo cuando se solicita expresamente o siempre que de la documentación aportada resulte acreditado?

TÍTULO FORMAL. DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE. ¿Cuáles son los requisitos para que sea admisible un documento firmado electrónicamente?

HIPOTECA. EJECUCIÓN. Existen en el historial registral de una finca dos hipotecas consecutivas a favor de una misma entidad y por nota al margen de la primera consta nota de expedición de certificación de cargas. Tras ellas y posterior a la nota marginal hay una anotación preventiva de embargo. Se presenta testimonio de decreto de adjudicación librado en el mismo procedimiento en que se expidió la certificación, pero del mismo resulta haberse despachado ejecución por la cantidad adeudada por las dos obligaciones garantizadas, alegándose la acumulación de procedimientos de ejecución de ambas hipotecas y señalándose que el sobrante queda a disposición del anotante. ¿Puede practicarse la inscripción de la adjudicación y cancelación de cargas?

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. MEJORA DE EMBARGO. En el historial registral de la finca constan practicadas varias anotaciones preventivas de embargo, derivadas cada una de ellas en distintos procedimientos seguidos ante los tribunales de la jurisdicción social, constando la acumulación de todos ellos. ¿Es posible hacer constar la mejora del embargo cuando del mandamiento resulta que no se trata de nuevos vencimientos de la misma obligación o intereses o costas de la misma?

COMPRAVENTA. AUTOCONTRATACIÓN. Dos sujetos venden una finca a una SL que interviene representada por su administrador único, identificándose como medio de pago la compensación con una deuda que tienen con la sociedad compradora en cuanto a una parte y para pago del resto del precio la sociedad compradora se va a subrogar en la posición de deudor respecto a una obligación que el vendedor tiene contraída con otra sociedad de la que es administrador único el mismo individuo, de modo que interviene el mismo en representación de las sociedades acreedora y deudora, sin que ninguna de ellas sea unipersonal.

HERENCIA. PARTICIÓN. Se procede a la partición de herencia de causante que fallece teniendo descendientes del primer matrimonio, compareciendo sólo la viuda, segunda esposa, quien manifiesta que se aparta expresamente a la única hija del primer matrimonio, pues tal y como resulta del testamento, tanto esta como sus descendientes recibieron asignaciones.

SEGREGACIÓN. DIVISIÓN. CABIDA. ¿Es posible modificar la cabida inscrita en virtud de certificación catastral y licencia de segregación o división de las que resulte la descripción consignada en el título?

¿ES INSCRIBIBLE UNA AGRUPACIÓN CUANDO LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA AGRUPADA COINCIDE CON LA SUMA DE LA SUPERFICIE INSCRITA DE LAS FINCAS QUE SE AGRUPAN, PERO DIFIERE DE LA QUE ARROJA LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA QUE SE ACOMPAÑA AL TÍTULO?

SOCIEDAD CONYUGAL HERENCIA. TESTAMENTO. COMISARIO. Consta un bien inscrito a favor de dos cónyuges para su sociedad conyugal y habiendo fallecido uno de ellos, la esposa, nombrada comisaria en testamento anterior a la entrada en vigor de la Ley de Derecho Civil vasco de 2015, ¿puede vender la finca con consentimiento de un solo legitimario?

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Congreso de los Diputados. Reglamento

Reforma del Reglamento del Congreso de los Diputados por la que se modifica el artículo 82.2.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/03/pdfs/BOE-A-2022-9099.pdf>

Energía eléctrica

Resolución de 9 de junio de 2022, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 10/2022, de 13 de mayo, por el que se establece con carácter temporal un mecanismo de ajuste de costes de producción para la reducción del precio de la electricidad en el mercado mayorista.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/17/pdfs/BOE-A-2022-10042.pdf>

Jefatura del Estado.

Tratados internacionales

Instrumento de adhesión al Convenio sobre el trabajo a domicilio, hecho en Ginebra el 20 de junio de 1996.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9763.pdf>

Calidad de la Arquitectura

Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9837.pdf>

Rehabilitación edificatoria

Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9838.pdf>

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/26/pdfs/BOE-A-2022-10557.pdf>

Ley Orgánica 5/2022, de 28 de junio, complementaria de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10756.pdf>

Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10757.pdf>

Presidencia del Gobierno.

Organización

Real Decreto 444/2022, de 7 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 634/2021, de 26 de julio, por el que se reestructura la Presidencia del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/08/pdfs/BOE-A-2022-9375.pdf>

Consejo General del Poder judicial.

Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

Acuerdo de 23 de junio de 2022, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, de manera exclusiva y excluyente o no excluyente, según los casos, el conocimiento de la materia relativa a las acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/28/pdfs/BOE-A-2022-10736.pdf>

Ministerio de Justicia.

Recursos

Resolución de 9 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de finca acompañada de un acta de manifestaciones y declaración de notoriedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8988.pdf>

Resolución de 9 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil VI de Valencia, por la que se suspende la inscripción de designación de auditor de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8989.pdf>

Resolución de 9 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Guadix, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8990.pdf>

Resolución de 10 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 6 a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8991.pdf>

Resolución de 10 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 10, por la negativa del registrador a iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8992.pdf>

Resolución de 11 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta y mandamiento de cancelación de cargas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8993.pdf>

Resolución de 11 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8994.pdf>

Resolución de 12 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Girona n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una segregación de parte de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8995.pdf>

Resolución de 12 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8996.pdf>

Resolución de 12 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pravia-Belmonte de Miranda, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8997.pdf>

Resolución de 13 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso

interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almoradí a inscribir una escritura de compraventa otorgada por representante concursal de persona física nacional de la República Checa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8998.pdf>

Resolución de 13 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 10 a inscribir una escritura de cambio de uso de trasteros a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8999.pdf>

Resolución de 13 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles II de Cádiz, por la que se deniega la inscripción de la decisión del socio único relativa a la disolución de una sociedad, cese del administrador único y nombramiento de liquidador único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8900.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, letra de identificación "K", utilizado por la entidad Santander Consumer Finance, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8987.pdf>

Registro Civil. Gestión informatizada

Instrucción de 3 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se modifican las pautas y criterios para apoyar la entrada en servicio efectiva de la aplicación informática Dicareg, a partir de la entrada en funcionamiento de la primera oficina conforme a las previsiones contenidas en la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, aprobados por Instrucción de 16 de septiembre de 2021.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/09/pdfs/BOE-A-2022-9499.pdf>

Recursos

Resolución de 17 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9805.pdf>

Resolución de 17 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9806.pdf>

Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto ante la negativa del registrador de la propiedad de Petra a emitir varias notas simples solicitadas por correo electrónico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9807.pdf>

Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación por tratarse de un documento privado y la rectificación de la referencia catastral inscrita como correspondiente a una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9808.pdf>

Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cieza n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9809.pdf>

Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil III de Sevilla, por la que se deniega la inscripción de una escritura autorizada por notario de Sevilla.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9810.pdf>

Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil III de Sevilla, por la que se deniega la inscripción

de una escritura autorizada por notario de Sevilla.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9811.pdf>

Resolución de 24 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento que ordena la rectificación de la descripción de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9812.pdf>

Resolución de 24 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9813.pdf>

Resolución de 24 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Adeje a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9814.pdf>

Convenios

Resolución de 10 de junio de 2022, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se publica la Adenda de prórroga al Convenio con el Consejo General del Notariado, en materia de acceso a la información notarial por parte de la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/16/pdfs/BOE-A-2022-10020.pdf>

Registro Civil. Gestión informatizada

Resolución de 13 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda la entrada en servicio efectiva de la aplicación informática Dicireg en las Oficinas del Registro Civil del partido judicial de Murcia, para el funcionamiento de las mismas conforme a las previsiones contenidas en la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/17/pdfs/BOE-A-2022-10071.pdf>

Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Orden JUS/562/2022, de 15 de junio, por la que se nombra el Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 3 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/21/pdfs/BOE-A-2022-10242.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de cancelación de titularidades dominicales, limitaciones, reservas de dominio y prohibiciones de disponer inscritas en el Registro de Bienes Muebles, letras de identificación C-AEL, para ser utilizado por la Asociación Española de Leasing y Renting.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/21/pdfs/BOE-A-2022-10281.pdf>

Recursos

Resolución de 30 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 2 a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10407.pdf>

Resolución de 30 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10408.pdf>

Resolución de 30 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Meco a inscribir una escritura de cambio de uso de determinado edificio residencial, reforma del mismo y constitución del régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10409.pdf>

Resolución de 31 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10410.pdf>

Resolución de 31 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 5 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10411.pdf>

Resolución de 31 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Algeciras n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa previa segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10412.pdf>

Resolución de 31 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10413.pdf>

Recursos

Resolución de 30 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil II de Alicante, por la que se suspende la inscripción parcial solicitada de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/24/pdfs/BOE-A-2022-10485.pdf>

Recursos

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una instancia de rectificación de fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10774.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2 a inscribir una escritura de extinción de régimen de multipropiedad por cuotas indivisas y desafección de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10775.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchón, por la que se deniega la cancelación de un asiento en virtud de instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10776.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elche n.º 1, por la que se deniega la anotación preventiva de un mandamiento de embargo ordenado en procedimiento administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10777.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca por haberse formulado oposición a la inscripción de una georreferenciación alternativa en un procedimiento anterior.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10778.pdf>

Resolución de 2 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Llerena, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de embargo sobre una finca por no constar la misma inscrita a nombre del embargado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10779.pdf>

Resolución de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marchena a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10780.pdf>

Resolución de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Granada, por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de elevación de acuerdos sociales de aumento de capital y designación de auditor de cuentas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10781.pdf>

Resolución de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Barcelona de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada, con respecto a la redacción del artículo estatutario correspondiente a la asistencia telemática a las juntas generales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10782.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10783.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Negreira a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10784.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Altea, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y venta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10785.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil III de Madrid, por la que se rechaza la inscripción del acuerdo de designación de auditor de una sociedad anónima.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10786.pdf>

Recursos

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una instancia de rectificación de fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10774.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2 a inscribir una escritura de extinción de régimen de multipropiedad por cuotas indivisas y desafección de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10775.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchón, por la que se deniega la cancelación de un asiento en virtud de instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10776.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elche n.º 1, por la que se deniega la anotación preventiva de un mandamiento de embargo ordenado en procedimiento administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10777.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca por haberse formulado oposición a la inscripción de una georreferenciación alternativa en un procedimiento anterior.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10778.pdf>

Resolución de 2 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Llerena, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de embargo sobre una finca por no constar la misma inscrita a nombre del embargado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10779.pdf>

Resolución de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marchena a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10780.pdf>

Resolución de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Granada, por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de elevación de acuerdos sociales de aumento de capital y designación de auditor de cuentas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10781.pdf>

Resolución de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Barcelona de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada, con respecto a la redacción del artículo estatutario correspondiente a la asistencia telemática a las juntas generales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10782.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10783.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Negreira a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10784.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Altea, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y venta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10785.pdf>

Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil III de Madrid, por la que se rechaza la inscripción del acuerdo de designación de auditor de una sociedad anónima.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10786.pdf>

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Impuesto sobre el Valor Añadido

Orden HFP/493/2022, de 30 de mayo, por la que se modifica la Orden HAC/610/2021, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 369 "Impuesto sobre el Valor Añadido. Autoliquidación de los regímenes especiales aplicables a los sujetos pasivos que presten servicios a personas que no tengan la condición de sujetos pasivos, que efectúen ventas a distancia de bienes y ciertas entregas interiores de bienes" y se determinan la forma y procedimiento para su presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/02/pdfs/BOE-A-2022-9025.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 30 de mayo de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/03/pdfs/BOE-A-2022-9150.pdf>

Resolución de 30 de mayo de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/03/pdfs/BOE-A-2022-9151.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 2 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/06/pdfs/BOE-A-2022-9236.pdf>

Organización

Real Decreto 426/2022, de 7 de junio, por el que se modifican el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, y el Real Decreto 373/2020, de 18 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/08/pdfs/BOE-A-2022-9376.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 6 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9565.pdf>

Tributos. Gestión informatizada

Orden HFP/534/2022, de 6 de junio, por la que se modifica la Orden HAC/1398/2003, de 27 de mayo, por la que se establecen los supuestos y condiciones en que podrá hacerse efectiva la colaboración social en la gestión de los tributos, y se extiende ésta expresamente a la presentación telemática de determinados modelos de declaración y otros documentos tributarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/11/pdfs/BOE-A-2022-9606.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 9 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/13/pdfs/BOE-A-2022-9705.pdf>

Organización

Real Decreto 446/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9842.pdf>

Real Decreto 447/2022, de 14 de junio, por el que se modifican el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, y el Real Decreto 404/2020, de 25 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Ciencia e Innovación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9843.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 10 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9929.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 13 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/17/pdfs/BOE-A-2022-10075.pdf>

Resolución de 13 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/17/pdfs/BOE-A-2022-10076.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 15 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/20/pdfs/BOE-A-2022-10210.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 23 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/27/pdfs/BOE-A-2022-10630.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 24 de junio de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10792.pdf>

Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Mercado de valores

Circular 2/2022, de 26 de mayo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban los modelos de notificación de participaciones significativas, de operaciones del emisor sobre acciones propias, y creadores de mercado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/08/pdfs/BOE-A-2022-9384.pdf>

Ministerio del Interior.

Fronteras

Orden INT/538/2022, de 14 de junio, por la que se prorroga la Orden INT/657/2020, de 17 de julio, por la que se modifican los criterios para la aplicación de una restricción temporal de viajes no imprescindibles desde terceros países a la Unión Europea y países asociados Schengen por razones de orden público y salud pública con motivo de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9844.pdf>

Escala Superior de Técnicos de Tráfico

Resolución de 13 de junio de 2022, de la Subsecretaría, por la que se modifica la de 11 de abril de 2022, por la que se convoca proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre y promoción interna, a la Escala Superior de Técnicos de Tráfico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/21/pdfs/BOE-A-2022-10245.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de junio de 2022, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/02/pdfs/BOE-A-2022-9093.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de junio de 2022, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9584.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 17 de junio de 2022, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/18/pdfs/BOE-A-2022-10131.pdf>

Política monetaria

Resolución de 20 de junio de 2022, de la Comisión Ejecutiva del Banco de España, de modificación de la Resolución de 11 de diciembre de 1998, por la que se aprueban las cláusulas generales aplicables a las operaciones de política monetaria del Banco de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/28/pdfs/BOE-A-2022-10753.pdf>

Entidades de crédito

Corrección de errores de la Circular 3/2022, de 30 de marzo, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 2/2016, de 2 de febrero, a las entidades de crédito, sobre supervisión y solvencia, que completa la adaptación del ordenamiento jurídico español a la Directiva 2013/36/UE y al Reglamento (UE) n.º 575/2013; la Circular 2/2014, de 31 de enero, a las entidades de crédito, sobre el ejercicio de diversas opciones regulatorias contenidas en el Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012; y la Circular 5/2012, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/30/pdfs/BOE-A-2022-10810.pdf>

Tribunal Constitucional.

Recursos de inconstitucionalidad

Recurso de inconstitucionalidad n.º 2191-2022, contra el Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo, y contra el artículo cuarto del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/09/pdfs/BOE-A-2022-9433.pdf>

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 59/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 4748-2019. Promovido por don J.L.L., respecto de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional desestimatoria de su pretensión de cancelación de antecedentes en el registro central de delincuentes sexuales. Vulneración del derecho a la tutela judicial (incongruencia): resolución judicial que no da respuesta a la pretensión principal fundada en el principio de calidad de los datos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9597.pdf>

Sala Primera. Sentencia 60/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 3315-2020. Promovido por Banco de Santander, S.A., respecto de las resoluciones de las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Canarias desestimatorias de su impugnación de la liquidación del impuesto sobre los depósitos de clientes de entidades de crédito. Vulneración del derecho a la igualdad: STC 55/2022 (aplicación del precepto legal anulado por la STC 20/2022, que supeditaba el disfrute de una bonificación tributaria al requisito de que el domicilio social de la entidad radicara en las islas Canarias).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9598.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 61/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 1094-2021. Promovido por doña Sagrario Fernández Sánchez y don Francisco Virgili Parra respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Barcelona en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): STC 31/2019 (ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que desconoce la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9599.pdf>

Sala Primera. Sentencia 62/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 5052-2021. Promovido por Totin, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Huelva en juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos sin haber agotado las posibilidades de notificación personal (STC 97/2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9600.pdf>

Pleno. Sentencia 63/2022, de 10 de mayo de 2022. Recurso de amparo 1854-2020. Promovido por don Igor Portu Juanena respecto del auto de la Sala Segunda del Tribunal Supremo, que no autoriza la interposición de un recurso extraordinario de revisión en relación con la sentencia de la Audiencia Nacional que le condenó por sendos delitos de estragos y asesinato terrorista. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, a un proceso con todas las garantías, a la presunción de inocencia y a la integridad física y moral: resolución judicial que, ante la ausencia de razones de justicia material que justifiquen dejar sin efecto una sentencia condenatoria firme, da prevalencia a la seguridad jurídica. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9601.pdf>

Pleno. Sentencia 64/2022, de 10 de mayo de 2022. Recurso de amparo 5840-2020. Promovido por don Joaquim Torra i Pla en relación con las resoluciones de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que declararon la firmeza de su condena por un delito de desobediencia y acordaron su ejecución. Supuesta

vulneración de los derechos a la igualdad, tutela judicial efectiva y a la representación política: denegación de la suspensión de la ejecución de una sentencia condenatoria razonada y fundada en la falta de competencia para la adopción de la medida que no vulneró el derecho a la participación política por las razones expresadas en la STC 25/2022, de 23 de febrero. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9602.pdf>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Sector ferroviario

Real Decreto 448/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9845.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

Organización

Real Decreto 431/2022, de 7 de junio, para la creación del Observatorio Global del Español.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/08/pdfs/BOE-A-2022-9382.pdf>

Código Técnico de la Edificación

Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9848.pdf>

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Interés de demora

Resolución de 28 de junio de 2022, de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, por la que se publica el tipo legal de interés de demora aplicable a las operaciones comerciales durante el segundo semestre natural del año 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/30/pdfs/BOE-A-2022-10844.pdf>

Ministerio de Sanidad.

Fronteras. Control sanitario.

Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Salud Pública, por la que se modifica la de 1 de abril de 2022, relativa a los controles sanitarios a realizar en los puntos de entrada de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/02/pdfs/BOE-A-2022-9027.pdf>

Medicamentos

Resolución de 17 de mayo de 2022, de la Agencia Española de Medicamentos y Productos Sanitarios, por la que se modifica la de 19 de junio de 2020, por la que se establece el listado de los medicamentos considerados esenciales en la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en virtud de lo dispuesto en el artículo 19.1 del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/11/pdfs/BOE-A-2022-9608.pdf>

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Seguridad Social

Real Decreto 453/2022, de 14 de junio, por el que se regula la determinación del hecho causante y los efectos económicos de la pensión de jubilación en su modalidad contributiva y de la prestación económica de ingreso mínimo vital, y se modifican diversos reglamentos del sistema de la Seguridad Social que regulan distintos ámbitos de la gestión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9850.pdf>

Seguridad Social. Reglamento de Cotización

Real Decreto 504/2022, de 27 de junio, por el que se modifican el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, y el Reglamento General sobre Cotización y Liquidación de otros Derechos de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre, para actualizar su regulación respecto a los trabajadores por cuenta propia o autónomos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/28/pdfs/BOE-A-2022-10677.pdf>

Otros Entes.

COMUNIDAD DE MADRID

Organización

Ley 3/2022, de 28 de abril, de modificación de la Ley 8/2015, de 28 de diciembre, de Radio Televisión Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/02/pdfs/BOE-A-2022-9030.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Presupuestos

Ley Foral 14/2022, de 12 de mayo, de modificación de la Ley Foral 18/2021, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/04/pdfs/BOE-A-2022-9167.pdf>

Impuestos

Decreto Foral Legislativo 3/2022, de 18 de mayo, de Armonización Tributaria, por el que se modifica la Ley Foral 19/1992, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/04/pdfs/BOE-A-2022-9168.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Educación

Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/08/pdfs/BOE-A-2022-9385.pdf>

Turismo

Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/08/pdfs/BOE-A-2022-9388.pdf>

Medidas extraordinarias

Decreto-ley 4/2022, de 30 de marzo, por el que se adoptan medidas extraordinarias y urgentes para paliar la crisis económica y social producida por los efectos de la guerra en Ucrania.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/08/pdfs/BOE-A-2022-9389.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Derechos y servicios sociales

Ley 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de Derechos y Servicios Sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/09/pdfs/BOE-A-2022-9436.pdf>

Tasas y precios públicos

Ley 2/2022, de 26 de mayo, de modificación de la Ley 9/1992, de 18 de diciembre, de Tasas y Precios Públicos de la Diputación Regional de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/09/pdfs/BOE-A-2022-9437.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Simplificación administrativa

Ley 2/2022, de 19 de mayo, de aplicación y desarrollo de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/09/pdfs/BOE-A-2022-9438.pdf>

COMUNIDAD DE MADRID

Energía eléctrica

Ley 4/2022, de 13 de mayo, que regula la comunicación de información por los comercializadores de referencia a la Comunidad de Madrid para la gestión y pago del bono social térmico en su ámbito territorial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/09/pdfs/BOE-A-2022-9439.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Ordenación del territorio

Ley 7/2022, de 23 de mayo, para la suspensión temporal de la aplicación de las disposiciones adicionales décima y duodécima incorporadas a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo de La Rioja (LOTUR).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9534.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Derecho civil del País Vasco

Ley 4/2022, de 19 de mayo, del Recurso de Casación Civil Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/15/pdfs/BOE-A-2022-9851.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Régimen electoral

Ley 1/2022, de 11 de mayo, de Elecciones al Parlamento de Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/17/pdfs/BOE-A-2022-10043.pdf>

Régimen jurídico. Medidas sanitarias

Ley 2/2022, de 6 de junio, por la que se establece el régimen jurídico de alerta sanitaria y las medidas para el control y gestión de la pandemia de COVID-19 en Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/17/pdfs/BOE-A-2022-10044.pdf>

Medidas urgentes

Decreto-ley 2/2022, de 10 de febrero, por el que se adaptan las medidas tributarias excepcionales en la isla de La Palma, al Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma y por el que se modifica el citado Decreto-ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/17/pdfs/BOE-A-2022-10045.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Ingreso mínimo vital

Decreto-ley 4/2022, de 4 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un incremento extraordinario para el año 2022 del importe de la Prestación Aragonesa Complementaria del Ingreso Mínimo Vital y de la cuantía máxima de determinadas prestaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/20/pdfs/BOE-A-2022-10136.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Lenguas oficiales

Ley 8/2022, de 9 de junio, sobre el uso y el aprendizaje de las lenguas oficiales en la enseñanza no universitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/21/pdfs/BOE-A-2022-10234.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Medidas urgentes

Decreto-ley 5/2022, de 17 de mayo, de medidas urgentes para contribuir a paliar los efectos del conflicto bélico de Ucrania en Cataluña y de actualización de determinadas medidas adoptadas durante la pandemia de la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/24/pdfs/BOE-A-2022-10453.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Estadística

Ley 3/2022, de 18 de mayo, por la que se aprueba el Plan Asturiano de Estadística 2022-2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/24/pdfs/BOE-A-2022-10454.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Protección de los animales

Ley Foral 18/2022, de 13 de junio, de modificación parcial de la Ley Foral 19/2019, de 4 de abril, de protección de los animales de compañía en Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/25/pdfs/BOE-A-2022-10516.pdf>

Empleo público

Decreto-ley Foral 2/2022, de 23 de mayo, de medidas para la realización de los procesos de estabilización derivados de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público, en las Administraciones Públicas de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/25/pdfs/BOE-A-2022-10517.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

Medidas urgentes

Decreto-ley 2/2022, de 4 de mayo, por el que se regula la actuación de la Junta de Extremadura y se establecen medidas urgentes en respuesta a los desplazamientos de personas por razones humanitarias a causa de la guerra en Ucrania, medidas urgentes de contratación pública y medidas fiscales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/25/pdfs/BOE-A-2022-10518.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Medidas urgentes

Ley 2/2022, de 6 de junio, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/25/pdfs/BOE-A-2022-10519.pdf>

CC.AA

Aragón

DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2022, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la nueva "Norma Técnica de Valoraciones" aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor de mercado de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1224733824040&type=pdf>

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y EMPLEO

DECRETO 79/2022, de 1 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se fijan las fiestas laborales retribuidas, no recuperables e inhábiles para el año 2023 en la Comunidad Autónoma de Aragón.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1225783324646&type=pdf>

VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO

DECRETO 86/2022, de 15 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión Aragonesa de Derecho Civil.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1227714023535&type=pdf>

Principado de Asturias

Consejería de Salud

Acuerdo de 10 de junio de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se dejan sin efecto las medidas especiales de carácter extraordinario, urgente y temporal de prevención, contención y coordinación, necesarias para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en el territorio del Principado de Asturias.

<https://sede.asturias.es/bopa/2022/06/10/20220610Su1.pdf>

PRESIDENCIA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Ley del Principado de Asturias 4/2022, de 1 de junio, de modificación del texto refundido de las leyes de tasas y de precios públicos, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/1998, de 11 de junio.

<https://sede.asturias.es/bopa/2022/06/16/2022-04505.pdf>

Baleares

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

Ley 2/2022, de 6 de junio, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa

<https://intranet.caib.es/eboibfront/es/2022/11578/661759/ley-2-2022-de-6-de-junio-de-medidas-urgentes-en-de>

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears

<https://intranet.caib.es/eboibfront/es/2022/11582/662108/ley-3-2022-de-15-de-junio-de-medidas-urgentes-para>

Canarias

Presidencia del Gobierno

1834 DECRETO ley 7/2022, de 26 de mayo, por el que se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, concretamente, la disposición adicional vigesimotercera relativa a la legalización territorial de las explotaciones ganaderas, los artículos 177.1 y 180.3 y se incorpora una disposición transitoria vigesimoquinta, relativos a los planes de ordenación de los recursos naturales, así como se modifica la disposición adicional segunda del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/107/001.html>

Presidencia del Gobierno

1923 LEY 2/2022, de 6 de junio, por la que se establece el régimen jurídico de alerta sanitaria y las medidas para el control y gestión de la pandemia de COVID-19 en Canarias.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/113/001.html>

Presidencia del Gobierno

2040 LEY 3/2022, de 13 de junio, de Economía Social de Canarias.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/121/001.html>

Presidencia del Gobierno

2126 DECRETO ley 8/2022, de 23 de junio, por el que se prorroga la aplicación del tipo cero en el Impuesto General Indirecto Canario para combatir los efectos del COVID-19, se autoriza el destino de remanente del presupuesto de las universidades públicas de Canarias y se adaptan las medidas tributarias excepcionales en la isla de La Palma al Decreto ley 4/2022, de 24 de marzo, por el que se modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma y por el que se modifica el citado Decreto ley.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/126/001.html>

Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos

2150 ORDEN de 17 de junio de 2022, por la que se amplía el plazo de presentación de determinadas autoliquidaciones por parte de obligados tributarios con domicilio fiscal o establecimiento permanente principal en La Palma, y se fijan reducciones a aplicar al porcentaje de ingreso a cuenta correspondiente al segundo y tercer trimestre del año 2022 en el régimen simplificado del Impuesto General Indirecto Canario, y se adoptan otras

medidas tributarias.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/128/001.html>

Cantabria

Parlamento de Cantabria

Ley de Cantabria 3/2022, de 14 de junio, de Entidades Locales Menores.

<https:// boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=373461>

Consejería de Presidencia, Interior, Justicia y Acción Exterior

Secretaría General

Corrección de errores de la Ley de Cantabria 3/2022, de 14 de junio, de Entidades Locales Menores, publicada en el BOC número 119 de 21 de junio de 2022.

<https:// boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=373735>

Castilla-La Mancha

Presidencia de la Junta

Estadística. Decreto 43/2022, de 1 de junio, por el que se aprueba el Plan Regional de Estadística de Castilla-La Mancha 2022-2025. [NID 2022/5760]

https:// docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2022/06/20/pdf/2022_5760.pdf&tipo=rutaDocm

Cataluña

Departamento de Justicia

RESOLUCIÓN JUS/1610/2022, de 23 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https:// portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8681/1911903.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/1611/2022, de 23 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https:// portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8681/1911841.pdf>

Departamento de Justicia

RESOLUCIÓN JUS/1674/2022, de 27 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https:// portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8683/1912290.pdf>

Departamento de la Presidencia

LEY 8/2022, de 9 de junio, sobre el uso y el aprendizaje de las lenguas oficiales en la enseñanza no universitaria.

<https:// portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8686/1913221.pdf>

Extremadura

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

Montes.- Decreto 78/2022, de 22 de junio, por el que se desarrolla el régimen jurídico aplicable a los montes protectores declarados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la gestión y del Registro de los Montes Protectores de Extremadura.

<http:// doe.juntaex.es/pdfs/doe/2022/1240o/22040121.pdf>

Galicia

Agencia Tributaria de Galicia

RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2022 por la que se regulan los términos y los requisitos para admitir el giro postal como medio de pago de las deudas cuya gestión recaudatoria tiene encomendada esta agencia.

32252

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2022/20220602/AnuncioG0248-240522-0001_es.pdf

Región de Murcia

PRESIDENCIA

2827

Ley 2/2022, de 19 de mayo, de simplificación administrativa en materia de medio ambiente, medio natural, investigación e innovación agrícola y medioambiental.

<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2022/numero/2827/pdf?id=806581>

2828

Ley 3/2022, de 24 de mayo, por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia y se modifica la Ley 2/2012, de 11 de mayo, y el Decreto Legislativo 1/1999, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2022/numero/2828/pdf?id=806582>

CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS

3249

Orden del Excmo. Sr. Consejero de Fomento e Infraestructuras de 16 de junio de 2022, que modifica la Orden de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción.

<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2022/numero/3249/pdf?id=808141+>

PRESIDENCIA

3446

Ley 4/2022, de 16 de junio, de mecenazgo de la Región de Murcia y de modificación del Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos.

<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2022/numero/3446/pdf?id=808710>

País Vasco

LEHENDAKARITZA

LEY 4/2022, de 19 de mayo, del Recurso de Casación Civil Vasco.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2022/06/2202369a.shtml>

Comunidad Valenciana

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

DECRETO LEY 4/2022, de 3 de junio, del Consell, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio

https://dogv.gva.es/datos/2022/06/13/pdf/2022_5516.pdf

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

R. 09.05.2022. R. P. Cáceres nº 2.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA.**- Se trata de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de finca (art. 203 LH), acompañada de un acta de

manifestaciones y declaración de notoriedad. La registradora suspende la inscripción por tener dudas sobre la posibilidad de que la finca que se pretende inmatricular sea parte de otra registral que señala. Sin embargo, ante tales dudas, que ya se hicieron constar en la certificación registral de inicio del expediente notarial, se incorpora una certificación Ayuntamiento de que no le consta que la parcela objeto del acta se corresponda con la finca registral que indica la registradora. Por lo que se estima el recurso. R. 09.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 01.06.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8988.pdf>

R. 09.05.2022. R. P. Guadix.- **COMUNIDAD; PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA. COMPRAVENTA; PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA.**- Se trata de una escritura de compraventa de cuatro quintas partes de una finca rústica, clasificada como suelo no urbanizable, a diez titulares que las adquirieron por diversas partes indivisas. La Dirección confirma que es necesaria licencia municipal: el art. 91 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (que, aunque no aplicable todavía al tiempo de otorgamiento de la escritura, sí lo es para la inscripción), prohíbe la parcelación urbanística en suelo rústico, y, como la legislación anterior, presume la parcelación en casos en que, por la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble; y concluye que corresponde al Ayuntamiento «la calificación definitiva del acto como efectiva parcelación y su autorización, en su caso, conforme a la ordenación urbanística aplicable, valorando la concurrencia de ‘circunstancia objetiva que, a juicio de la Administración actuante, permita determinar que el territorio está o ha sido objeto de parcelación con fines no agropecuarios’ –cfr. art. 23 de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística 2002 de Guadix a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre–». R. 09.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 01.06.2022). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8990.pdf>

R. 10.05.2022. R. P. Bilbao nº 6.- **VIVIENDA HABITUAL: A EFECTOS DE HIPOTECA DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL TITULAR AUNQUE SE TRATE DE LOCAL INSCRITO. HIPOTECA; DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL TITULAR SOBRE VIVIENDA HABITUAL AUNQUE SE TRATE DE LOCAL INSCRITO. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA REQUIERE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**- Se trata de una escritura de préstamo hipotecario sobre una finca que se adquiere el mismo día por compraventa otorgada ante el mismo notario en escritura inmediatamente anterior, que se describe como local comercial, pero con la manifestación del comprador de que «va a constituir su vivienda habitual». La registradora objeta falta de claridad sobre la naturaleza de la finca y falta de licencia municipal para el cambio de uso. La Dirección estima el recurso en cuanto que, a la luz del espíritu y finalidad de las normas protectoras de la vivienda habitual que se hipoteca para su adquisición, «habrá de pasarse por la manifestación que sobre aquel carácter haga el hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), de suerte que tal circunstancia de hecho –aunque sea solo intencional o de futuro– quede amparada por la presunción «iuris tantum» establecida por el art. 21 LH». Si bien el cambio de uso de dicha finca no puede inscribirse como tal sin la correspondiente escritura en la que se acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística y demás normas aplicables para la constancia registral de dicho cambio de uso». R. 10.05.2022 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 01.06.2022). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8991.pdf>

R. 10.05.2022. R. P. Sevilla nº 10.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: ANTE EL INFORME NO CONCLUYENTE DEL AYUNTAMIENTO, DEBE TRAMITARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Se trata de un acta notarial en la que se solicita la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción; se incorpora «un informe de validación técnica catastral de resultado negativo y un informe del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo, dependiente de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, en sentido de no ser concluyente la titularidad privada o pública de la franja de terreno discutida» (de un determinado terreno se había cedido una parte al Ayuntamiento para calle y este no ve clara la diferencia entre la parte cedida y la reservada, de manera que «no puede afirmarse ni la titularidad privada ni la pública de esa franja de terreno»). «El registrador suspende la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente previsto en el art. 199.2 LH, por tener dudas fundadas sobre la invasión de dominio público de la georreferenciación alternativa cuya inscripción se solicita, fundando esa duda en el informe no concluyente aportado». Pero dice la Dirección que, «dados los dubitativos términos en que se expresa el informe municipal previo, parece conveniente, antes de dejar expedita la vía judicial, que el Ayuntamiento se vuelva a expresar con más claridad, en su caso, en el seno del expediente del art. 199 LH iniciado, dándole trámite de audiencia para formular alegaciones, y a la vista de las mismas decidir si procede o no la inscripción». R. 10.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10) (BOE 01.06.2022). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8992.pdf>

R. 11.05.2022. R. P. Murcia nº 6.- **ARRENDAMIENTO; NO ES NECESARIO NOTIFICAR LA ENAJENACIÓN CUANDO SE PRODUCE PURGA DEL ARRENDAMIENTO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO; NO ES NECESARIO NOTIFICAR LA EJECUCIÓN CUANDO SE PRODUCE PURGA DEL ARRENDAMIENTO.**- Se presenta en el Registro «certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta, junto con mandamiento de cancelación de cargas, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en procedimiento de apremio fiscal en el que se adjudica la finca registral –nave industrial–, expresándose en el expediente administrativo que ‘no hay constancia en el expediente administrativo de que la finca esté arrendada en el momento de la adjudicación’». El registrador considera necesarias

las notificaciones prevenidas a los efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente, puesto que en el Registro consta que la finca está arrendada (arts. 25 y 31 LAU). Pero dice la Dirección que «en el presente supuesto, se trata de un contrato de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda –nave industrial– inscrito con posterioridad a la anotación preventiva del embargo, y al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución –que implica que el derecho del arrendador quede resuelto– si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento; en consecuencia, como se produce la purga no se requiere notificar a efectos de tanteo legal arrendaticio». R. 11.05.2022 (Jais 14, S.L., contra Registro de la Propiedad de Murcia-6) (BOE 01.06.2022). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8993.pdf>

R. 11.05.2022. R. P. Callosa d'en Sarrià.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CABE LA COMPRA POR LOS CÓNYUGES POR PARTES INDIVISAS CON CARÁCTER COMÚN.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 02.04.2018 y R. 01.03.2019. Esta vez en un caso en que los cónyuges compradores, de nacionalidad neerlandesa, manifiestan que están, «casados bajo el régimen económico matrimonial que rige como supletorio en los Países Bajos» y añaden que compran y adquieren la finca descrita «de conformidad con su régimen matrimonial y por mitades indivisas entre ellos». R. 11.05.2022 (Notario Tomás-María Dacal Vidal contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 01.06.2022). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8994.pdf>

R. 12.05.2022. R. P. Girona nº 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN PARA LA SEGREGADA Y PARA EL RESTO. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRECISIÓN DE LA PARTE URBANA Y DE LA RÚSTICA.**- Se trata de una segregación en la que no se especifica respecto de la finca resto las porciones urbana y rústica, y no se acompaña georreferenciación de la finca segregada y de la finca resto. La Dirección por una parte confirma la necesidad de descripción del resto, incluida la georreferenciación, y aclara que la falta de inscripción de la cesión a viales no hace imposible la georreferenciación; esa necesidad viene impuesta en el art. 9 LH (redacción por L. 13/2015); y, «aunque el art. 47 RH dispone que se hará constar la descripción de la porción restante, debiendo entenderse que tal descripción incluye las coordenadas georreferenciadas, cuando ello ‘fuera posible’, esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, por ejemplo, cuando se pretenda operar sobre el resto de una finca que ha sido objeto de varias segregaciones, unas inscritas y otras no (y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada adecuadamente identificada y descrita por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del resto)». En cambio, estima el recurso en cuanto el registrador exigía una nueva licencia «que autorizase las operaciones de segregación teniendo en cuenta las nuevas superficies (ya que serían diferentes a las del proyecto que en su día se presentó para obtener la licencia inicial)»; porque, «como ha declarado la R. 24.07.2019, reiterando la doctrina de la R. 06.09.2017, es posible, sin necesidad de obtener nueva licencia de segregación, modificar registralmente una segregación ya inscrita, pero siempre que con la modificación no se pretenda una nueva reordenación de los terrenos, diferente a la que se inscribió al amparo de la licencia en su día concedida; [...] no se requiere solicitar nueva licencia de segregación, por el hecho de que haya de rectificarse la superficie de la finca resto, previamente, para poder inscribir la nueva reordenación de los terrenos, puesto que no se altera la superficie a segregar». También se revoca la calificación registral en cuanto a que haya que determinar la parte rústica y la urbana de la finca resto mediante certificación del Ayuntamiento y de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Generalitat; pero se confirma que «el título deberá describir [el resto] indicando la superficie que resulta de su georreferenciación y que la misma tiene en parte naturaleza rústica, con la superficie que resulta del Catastro, y en parte urbana, con la superficie que resulta del Catastro, restados los 1.284 metros cuadrados que se segregan» (que son todos de naturaleza urbana, por lo que quizá bastaba una simple operación aritmética). R. 12.05.2022 (Notario Enrique Brancós Núñez contra Registro de la Propiedad de Girona-1) (BOE 01.06.2022). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8995.pdf>

R. 12.05.2022. R. P. Chiclana de la Frontera nº 2.- **COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA. COMPRAVENTA: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA.**- Se trata de una escritura de compraventa de una participación indivisa de una finca urbana. El registrador aprecia «claros indicios» de que se está procediendo a la parcelación mediante la transmisión de cuotas indivisas (se está transmitiendo en diversas participaciones indivisas que tienen como denominador la superficie de la finca, y se corresponden la superficie de la parcela y la cuota transmitida; y tanto de la consulta catastral como de las bases gráficas registrales resulta que dentro de la finca se encuentran varias parcelas valladas y en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc.), por lo que considera exigible la obtención de licencia municipal de parcelación. La Dirección confirma la calificación registral y entiende que los hechos señalados por el registrador pueden considerarse «reveladores de una posible parcelación urbanística al poder existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva de terrenos», según el art. 91 L. 7/01.12.2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. R. 12.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 2) (BOE 01.06.2022). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8996.pdf>

R. 12.05.2022. R. P. Pravia-Belmonte de Miranda.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- «Durante la tramitación del procedimiento del art. 199 LH se presenta escrito de oposición por la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Muros de Nalón en el que se manifiesta que ‘la zona destinada a aparcamiento público que está incluida de forma errónea dentro del deslinde de la finca (...) tiene una cabida de 308 ocho metros cuadrados’, aportando coordenadas y fotografías de dicha zona». En consecuencia, el registrador suspende la inscripción. Pero dice la Dirección que,

«aun tratándose de la oposición de un colindante cualificado, como es el Ayuntamiento, su escrito de oposición [...] no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación necesarios, pues no aporta prueba documental alguna, ni certificación administrativa, de que estemos ante la invasión de un bien de dominio público municipal, extremo que ni siquiera se ocupa en afirmar la alcaldesa-presidenta en el escrito presentado, ni resulta tampoco de la cartografía catastral de la zona; por todo ello, el recurso ha de ser estimado y revocada la nota de calificación, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar la inscripción que eventualmente se pudiera practicar y recuperar el dominio público supuestamente invadido, si en efecto así fuera». R. 12.05.2022 (La Lila del Principado, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pravia-Belmonte de Miranda) (BOE 01.06.2022). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8997.pdf>

R. 13.05.2022. R. P. Almoradí.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA VENTA DE UN BIEN DEL CONCURSADO INSCRITO COMO GANANCIAL REQUIERE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE. CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE UN BIEN DEL CONCURSADO INSCRITO COMO GANANCIAL REQUIERE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE. EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO REQUIERE CERTIFICACIÓN DE FUNCIONARIO COMPETENTE.**- Se trata de una escritura de compraventa otorgada por el administrador concursal de una persona física de nacionalidad checa; consta anotado mandamiento expedido por letrado de la administración de justicia sobre la situación de insolvencia del titular y nombramiento de su administrador concursal, y el bien transmitido está inscrito con sujeción al régimen económico matrimonial checo del titular registral con indicación del nombre de su esposa; el administrador manifiesta que el titular está divorciado y que conforme a la ley del concurso es irrelevante la intervención de su esposa. El registrador suspende la inscripción en primer lugar porque «no se prueba que la declaración de concurso suponga la disolución de la comunidad de bienes del matrimonio ni demás circunstancias relevantes conforme a la legislación checa». Y la Dirección lo confirma, porque el «certificado de ley» que se aporta no está expedido por un funcionario competente, como sería el cónsul o el notario checos, sino por un abogado (ver art. 36 RH). El segundo defecto es que «no resulta ni de la escritura ni de los documentos testimoniados que el cónyuge del insolvente –que se manifiesta actualmente es excónyuge según sentencia de divorcio exhibida al notario, apostillada– haya sido notificado del procedimiento, o que haya tenido algún tipo de intervención, que posibilite la defensa de sus derechos, dada, al parecer [como se pretende], la inclusión de bienes comunes en la masa activa». R. 13.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almoradí) (BOE 01.06.2022). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8998.pdf>

R. 13.05.2022. R. P. Bilbao nº 10.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA AGRUPACIÓN O UNIÓN DE ELEMENTOS REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE SUS TITULARES.**- «Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, los propietarios de cinco elementos privativos de una propiedad horizontal configurados como trasteros formalizan el cambio de uso de los mismos a vivienda, modificando asimismo la descripción de tales departamentos en lo que a sus linderos se refiere», y diciendo que forman parte de una de las viviendas. Entiende la registradora que «resulta con claridad la existencia de una agrupación de hecho entre los elementos cuyo uso se modifica y la vivienda única de la planta segunda del mismo edificio, sin que esta agrupación se haya instrumentado en la escritura objeto de esta calificación, puesto que no se describe la finca agrupada». La Dirección repasa la distinción entre agrupación de hecho (art. 7.1 LPH) y agrupación jurídica (art. 10.3.b LPH), pero en cualquier caso, además de los requisitos exigidos en esos preceptos en cada caso, «la pretendida unión de departamentos afecta a una vivienda (la situada en la planta segunda), distinta de los trasteros; [...] por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado (arts. 1.3, 20, 38 y 40 LH)» (en este caso no constaba la del titular de la vivienda). R. 13.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-10) (BOE 01.06.2022). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8999.pdf>

R. 17.05.2022. R. P. Cáceres nº 2.- **HIPOTECA: SOBRE LA APLICACIÓN TRANSITORIA DE LA L. 5/2019 A CONTRATOS ANTERIORES.**- Se trata de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo que se recibe para la adquisición de la vivienda habitual, otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La registradora señala como defecto que el préstamo está sujeto a lo dispuesto en la disp. trans. 1 L. 5/2019, en cuanto a la aplicación de la regulación contenida en el artículo 24, relativo a las cláusulas de vencimiento anticipado. La Dirección repasa que, según aquella disposición, la Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, salvo cuando posteriormente sean objeto de novación o de subrogación, pero sí lo será el art. 24, en cuanto que se producirá el vencimiento anticipado por la falta de pago del 3 % o del 7 % de la cuantía del capital concedido –según la mora se produzca dentro de la primera o de la segunda mitad de la duración del préstamo–, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene su contrato anterior resulta más favorable para él. Pues bien, ese precepto sí «es aplicable a todo contrato de crédito inmobiliario, incluso a los anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, si bien, como bien alega el notario recurrente, dicho precepto legal provoca una modificación automática, ‘ipso iure’, en todo contrato de préstamo hipotecario anterior, por lo que estamos ante una novación imperativa por mandato de la Ley; en definitiva, se trata de una novación legal forzosa, que se impone por encima del contrato, por la propia fuerza de la ley, sin necesidad de otorgar nuevas escrituras o de adaptar contratos previos». R. 17.05.2022 (Notario Alberto Sáenz de Santa María Vierna contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 14.06.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9805.pdf>

R. 17.05.2022. R. P. Sevilla nº 3.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA.**- Confirma la

calificación negativa de una inmatriculación por el sistema de doble título del art. 205 LH. Respecto del título previo, el registrador objeta que «las fincas que rodean a la que se pretende inmatricular, proceden por segregación de otra de mayor cabida, [...] y por tanto nos lleva a la conclusión de que podría proceder por segregación de dicha finca y estar comprendida en el perímetro de la misma». Dice la Dirección que «esta sola mención por sí misma no justifica la existencia de duda fundamentada sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita»; pero es el caso que en la certificación que se expidió con carácter previo al otorgamiento de la escritura ya se expresaron esas dudas, pero en la escritura «no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúan las dudas consignadas en la certificación», sino solo una advertencia del notario; y «habría sido necesario que a la escritura se incorporasen pruebas que desvirtuaran las dudas puestas de manifiesto en la nota simple, o que, ante la existencia de dicha dudas, se hubiera optado por acudir al expediente de dominio que regula el art. 203 LH, que sí que contiene trámites y garantías suficientes para despejar este tipo de sospechas»; también podría conseguirse la inmatriculación por decisión judicial, no en el procedimiento de los arts. 300 y 306 RH, que hay que entender derogados como señaló, entre otras, la R. 05.05.2016, sino en el procedimiento declarativo a que se refiere el art. 204.5 LH. R. 17.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 14.06.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9806.pdf>

R. 23.05.2022. R. P. Petra.- **PUBLICIDAD FORMAL: NO PUEDE SOLICITARSE POR CORREO ELECTRÓNICO.**- No cabe la solicitud de notas simples al Registro de la Propiedad a través de correo electrónico; «la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>; lo que «implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad»; [...] El art. 222.9 LH hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales», y la falta de una normativa específica implica la falta de aquellos controles en una hipotética publicidad formal por correo electrónico. R. 23.05.2022 (Egest Consultores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Petra) (BOE 14.06.2022). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9807.pdf>

R. 23.05.2022. R. P. Murcia nº 7.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DEBE HACERSE EN LA SEDE ELECTRÓNICA DE LOS REGISTRADORES. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL ERROR PROCEDENTE DEL TÍTULO REQUIERE RECTIFICACIÓN DE ESTE POR LOS QUE LO OTORGARON.**-

1.«Es objeto de este expediente decidir una cuestión formal, si cabe practicar asiento de presentación de un documento privado firmado electrónicamente y recibido por burofax». La Dirección concluye que la instancia de que se trata «debe presentarse telemáticamente en el Registro a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la Sede Electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador».

Y lo explica: «A la vista de los arts. 248 LH y 418 RH, así como del art. 112 L. 24/27.12.2001, los medios de presentación de títulos en el Registro de la Propiedad son la presentación física, la presentación por correo, el telefax y la presentación telemática, admitiéndose estas dos últimas vías de comunicación únicamente respecto de documentos notariales, judiciales o administrativos; y, aunque el burofax no está expresamente contemplado como medio de presentación, puede ser tratado como un servicio de fax»; si bien, cuando sea necesaria la acreditación de la identidad del firmante, habrá de complementarse el burofax con otro documento del que resulte debidamente acreditada dicha identidad, como el uso de una firma electrónica avanzada (ver R. 04.07.2013 y R. 23.01.2018 y art. 3.1 L. 59/19.12.2003, de firma electrónica). Pero en este caso, «la solicitud no se ha recibido por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la R. 23.01.2018, sino que se ha recibido en papel por burofax, modalidad equiparable a la de recepción del título por correo. El documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida. Por ello, debe cumplirse los mismos requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento».

2.«Y una sustantiva, si cabe rectificar la referencia catastral inscrita de una finca registral, por alegar el presentante, que no es titular de la finca, que dicha referencia catastral es errónea». La Dirección distingue entre inexactitud registral y error. «En el presente caso estamos ante una inexactitud registral al reflejar la inscripción una referencia catastral que consta en el título por el que se practicó la inscripción», y que el recurrente manifiesta que es errónea, pues corresponde a otra finca registral de su titularidad. «Y como declaró la R. 29.11.2018, el error pretendidamente cometido en el título en su día inscrito solo puede corregirse rectificando dicho título, con el consentimiento de quienes lo otorgaron, pues no procede reflejar en el Registro una referencia catastral si quien lo solicita no es el titular registral de la finca». R. 23.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 14.06.2022). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9808.pdf>

R. 23.05.2022. R. P. Cieza nº 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que resulta «no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino que además acredita ser titular registral de otras dos fincas, que, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, se alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor»; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso

jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del art. 198 LH. R. 23.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cieza-1) (BOE 14.06.2022). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9809.pdf>

R. 24.05.2022. R. P. Fuengirola nº 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN. TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIA COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA, NO BASTA FOTOCOPIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: SU MODIFICACIÓN REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.**- Se trata de un mandamiento judicial dictado en ejecución de sentencia que ordena la cancelación de un elemento privativo de una propiedad horizontal. La Dirección confirma la calificación registral negativa por tres motivos: 1. «La resolución judicial que la ha acordado no es firme» (arts. 524.4 y 207.2 LEC). 2. Exigencia de titulación pública en cuanto a la fotocopia de la escritura que se acompaña y que rectifica la descripción de un elemento privativo (arts. 3 LH y 33 RH). 3. «La cancelación, y por tanto desaparición de un elemento privativo de la división horizontal, implica la necesaria modificación del título constitutivo con la oportuna redistribución de cuotas de participación de los elementos restantes» (art. 17 LPH). R. 24.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1) (BOE 14.06.2022). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9812.pdf>

R. 24.05.2022. R. P. Valencia nº 3.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO SE PRODUCE LA CADUCIDAD LEGAL SI SE HA INTERRUMPIDO EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN.**- Se pretende inscribir los títulos resultantes de una ejecución de hipoteca; al margen de la inscripción consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos de anterior procedimiento de ejecución hipotecaria, y la inscripción sigue vigente, sin cancelación. «La registradora deniega la inscripción por entender que la hipoteca está en situación de caducidad legal, de conformidad con lo establecido en el art. 82.5 LH, lo cual impediría la inscripción de la adjudicación y la cancelación de la inscripción en favor de los actuales titulares registrales, que tienen la consideración de terceros poseedores respecto de la hipoteca ejecutada». Pero dice la Dirección que el art. 82.5 LH supone que ha transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de la garantía; y, como ha señalado la R. 04.10.2021, «los plazos de prescripción, a diferencia de lo ocurre en el caso de la caducidad, se interrumpen por el ejercicio de la acción correspondiente ante los tribunales (art. 1973 C.c.)», y «del testimonio del decreto de adjudicación calificado resulta que el ejecutante solicitó en 2017 la reactivación del procedimiento respecto de las fincas cuya subasta quedó desierta con anterioridad»; además de que «en el propio proceso de ejecución se dictaron resoluciones judiciales que confirmaron la procedencia de la continuación de la ejecución y que provocaron la interrupción de la prescripción; [...] no debe olvidarse que, existiendo resoluciones judiciales que se han pronunciado expresamente sobre la procedencia de la ejecución, no puede la registradora revisar el fondo de dichas resoluciones (art. 100 RH)». R. 24.05.2022 (Casas del Marítimo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 14.06.2022). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9813.pdf>

R. 24.05.2022. R. P. Adeje.- **HIPOTECA: DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL AMBOS CÓNYUGES SOBRE VIVIENDA HABITUAL.**- «Esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr. R. 28.10.2021) que, respecto del cumplimiento de los referidos arts. 21.3 y 129.2 LH, en la constitución de hipoteca sobre una vivienda, a la hora de expresar si se pretende o no atribuir carácter de vivienda habitual a la finca que se hipoteca, puede no ser suficiente la manifestación que los hipotecantes hagan sobre el carácter familiar de la misma en cumplimiento de otras normas que establecen una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial, como son las de los arts. 1320 C.c. y 91 RH, toda vez que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia. Pero tales consideraciones no son aplicables a este caso por constituirse la hipoteca por ambos consortes. Por ello, si se tiene en cuenta que los hipotecantes tienen su domicilio en Lituania y manifiestan que compran la finca como 'segunda residencia' e, igualmente, que no son aplicables las limitaciones legales impuestas respecto de los actos de disposición sobre vivienda habitual, debe concluirse que, interpretadas las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, están expresando que no se pretende atribuir a la finca que se hipoteca el carácter de vivienda habitual a los efectos de las normas protectoras antes referidas.». R. 24.05.2022 (Notario Juan-Pablo Samaniego Loarte, contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 14.06.2022). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9814.pdf>

R. 30.05.2022. R. P. Alicante nº 2.- **MENORES E INCAPACITADOS: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO NO FEHACIENTE ANTERIOR A LA INCAPACITACIÓN. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO NO FEHACIENTE ANTERIOR A LA INCAPACITACIÓN.**- Se trata de una escritura en la que se eleva a público un documento privado de compraventa; la vendedora, ahora declarada incapaz, está representada por su tutora; se hace constar que «no se necesitaba autorización judicial para la venta porque se trataba de una mera elevación a público de un contrato suscrito por la vendedora previamente a su incapacitación». La registradora objeta la falta de fehaciencia de la fecha del referido documento privado. La Dirección, respondiendo a la alegación por el recurrente de la R. 01.06.2012 (no es necesaria autorización judicial para la elevación a público de documento otorgado por el causante, ya fallecido, de incapacitados), dice que no puede aplicarse esta doctrina porque no concurre un presupuesto esencial como es el hecho de que el documento privado por el que se haya producido la enajenación del bien tenga fecha fehaciente anterior a la incapacitación de la vendedora (fehaciencia que en el caso analizado por la citada resolución se había producido por fallecimiento del vendedor, ex art. 1227 C.c.). Por lo que desestima el recurso. R. 30.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-2) (BOE 23.06.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10407.pdf>

R. 30.05.2022. R. P. Madrid nº 27.- **BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA.**- Se trata de una escritura de compraventa en la que el comprador adquiere por precio que paga mediante transferencia bancaria con cargo a la cuenta cuyo número se indica, y manifiesta que el dinero empleado en dicha adquisición lo recibió de su madre por donación mediante la escritura que se reseña y que fue ingresado en tal cuenta, y solicita que se inscriba la adquisición con carácter privativo. La Dirección confirma la calificación negativa porque «para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el art. 95 RH exige –al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte– que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente, dado sobre todo el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las R. 25.10.2007, R. 12.06.2013, R. 02.03.2016, R. 02.02.2017, R. 07.11.2018, R. 26.02.2020 y R. 03.06.2021)»; y añade que «se viene entendiendo necesario que sea directamente la fe notarial –y no tanto las manifestaciones de parte interesada plasmadas en soporte documental público– la que ampare la privatividad del precio invertido. [...] En este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición del ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos». Si bien la Dirección deja abierta una posibilidad de una prueba, como «pudiera ser, por ejemplo, el documento bancario del que resulte la correspondencia del pago realizado con el previo ingreso en una cuenta de la titularidad del comprador de dinero procedente de donación constatada en escritura pública». R. 30.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 23.06.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10408.pdf>

R. 30.05.2022. R. P. Meco.- **OBRA NUEVA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA REFORMA DE EDIFICACIÓN PARA HABILITACIÓN DE VIVIENDAS.**- Se trata de una escritura en la que los propietarios de una finca urbana sobre la que consta inscrita una edificación de planta baja destinada a local comercial y planta primera destinada a vivienda, declaran el cambio de uso del edificio a residencial con reforma para habilitación de siete viviendas y constituyen del régimen de propiedad horizontal con siete elementos privativos destinados a viviendas en las plantas baja, primera y bajo cubierta, todo ello bajo una licencia actual. «La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera necesaria la constitución del seguro decenal exigido por el art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación». La Dirección confirma esta calificación, reiterando (ver R. 19.07.2005 y R. 26.07.2010) que «la Ley se aplica al proceso de edificación (definido este último como la acción y el resultado de construir un edificio), toda obra autónoma de ampliación y reforma de un edificio no simultánea a una rehabilitación (cfr. Res. Circ. DGRN 03.12.2003) queda indudablemente comprendida en el ámbito de aplicación de la citada ley (y por consiguiente de las garantías que establece)»; y en este caso «se trata de obras de ampliación, modificación y reforma del edificio que producen una variación esencial de la volumetría, y, adicionalmente, tienen por objeto cambiar los usos característicos del edificio, sin que concurra ninguno de los supuestos en que la disp. adic. 2 L. 38/1999 excepciona la exigencia del seguro decenal, y sin que del certificado emitido por el arquitecto autor del proyecto, profesional competente para ello, resulte lo contrario». R. 30.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Meco) (BOE 23.06.2022). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10409.pdf>

R. 31.05.2022. R. P. Bilbao nº 6.- **HERENCIA: LA DE CAUSANTE CATALÁN EN FAVOR DE INCAPACITADOS SE ENTIENDE A BENEFICIO DE INVENTARIO. MENORES E INCAPACITADOS: LA HERENCIA DE CAUSANTE CATALÁN EN FAVOR DE INCAPACITADOS SE ENTIENDE A BENEFICIO DE INVENTARIO.**- Se trata de una escritura de herencia de un causante con vecindad civil catalana en la que uno de los herederos, de vecindad civil vasca y declarado judicialmente incapaz, está representado por su tutor. Según la registradora es necesaria la autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario (arts. 287 y 224 C.c.). Pero dice la Dirección que, «aun cuando las medidas de apoyo al discapacitado se rijan por el Código civil (como supletorio del Derecho vasco propio de la vecindad del sujeto a tutela), es indudable que la aceptación de la herencia pertenece al ámbito de la ley reguladora de la sucesión, que es la catalana; y según ésta ‘las personas puestas en tutela o curaduría’ disfrutan ‘ope legis’ del beneficio de inventario [art. 461-16 C.c.Cat.], de suerte que, al quedar así protegido el patrimonio de la persona con discapacidad, es innecesaria la autorización judicial». R. 31.05.2022 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 23.06.2022). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10410.pdf>

R. 31.05.2022. R. P. Murcia nº 5.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; ver, por ejemplo, R. 12.05.2016, R. 29.06.2021 y R. 23.11.2021 (art. 524.4 LEC). En este caso refuta además algunas alegaciones del recurrente: «El recurrente afirma que dada la fecha de la sentencia y el tiempo transcurrido desde la misma hasta la expedición de testimonio judicial que la reproduce, con expresión de que es firme, implica que también han transcurrido los plazos establecidos para la comparecencia del rebelde, y por tanto ha decaído el plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, pero tal argumento no se puede sostener, por la dicción literal del art. 502.2 LEC, que contempla la prolongación de los plazos previstos, tanto el plazo de veinte días, en caso de notificación personal, como el de cuatro meses en caso de notificación edictal. El art. 502.2 LEC se pone en relación con el art. 134.2 LEC, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora de los términos si existe fuerza mayor que impida cumplirlos. En este supuesto, la concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Por lo tanto, no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor». R. 31.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-5) (BOE 23.06.2022). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10411.pdf>

R. 31.05.2022. R. P. Algeciras n.º 3.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FACULTAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONSIDERAR LA FINCA INDIVISIBLE.**- Reitera la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 17.10.2014, R. 05.05.2016, R. 16.01.2017, R. 13.02.2017 y R. 07.03.2017; cita especialmente esta última). En el sentido de que, aunque en este caso pudiera alegarse que la segregación de una finca rústica fue realizada en documento de fecha fehaciente anterior a la norma que exija la licencia o autorización (se hizo en documento privado que ahora se eleva a público), el registrador debe exigirla, «sin perjuicio de admitir también la declaración municipal que suponga un reconocimiento del carácter consolidado de la parcelación –cfr. art. 183.3 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía– a juicio de la Administración, que es ante quien deben plantearse los motivos que justifiquen su procedencia. No siendo suficiente, a estos efectos, la acreditación de no constar expediente municipal alguno relativo al inmueble, pues ello no implica un reconocimiento de la existencia independiente de la parcela o de su situación de fuera de ordenación o de haber prescrito la acción de restablecimiento de legalidad urbanística como sucedió en los casos admitidos por este Centro Directivo –vid. R. 17.10.2014, R. 05.05.2015, R. 05.05.2016, R. 07.03.2017 y R. 02.08.2017–». R. 31.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Algeciras-3) (BOE 23.06.2022). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10412.pdf>

R. 31.05.2022. R. P. San Vicente de la Barquera – Potes.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ANTE LAS QUE PROCEDE SU INICIACIÓN.**- Se trata de una escritura de declaración de obra nueva en la que se rectifica la descripción de la finca registral para su coordinación con el Catastro. «El registrador suspende la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente previsto en el art. 199 LH, porque la georreferenciación catastral aportada solapa con la georreferenciación de otras fincas registrales previamente inscritas». La Dirección reitera la doctrina de las R. 08.10.2020 y R. 23.12.2020, en el sentido de que «si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre, por ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado». En consecuencia, estima el recurso «en el sentido de que se impulsen los trámites del expediente del art. 199 LH y, a la vista, de las alegaciones de los colindantes afectados, tomar la decisión que estime pertinente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria». R. 31.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera – Potes) (BOE 23.06.2022). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10413.pdf>

R. 01.06.2022. R. P. San Sebastián de los Reyes n.º 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RECTIFICACIÓN DE UNA COMUNIDAD DE HECHO NO INSCRITA.**- La Dirección confirma la denegación de una rectificación de fincas integrantes al parecer de una comunidad entre varias fincas registrales, porque no consta inscrita como tal, sino que se trata de una comunidad de hecho; «para que sea una comunidad en sentido estricto o formal, es necesario que así resulte del título constitutivo de la propiedad horizontal»; y ha de acordarse la rectificación «por la junta de propietarios, con el voto favorable y unánime de todos ellos, al suponer una modificación del título que requiere de unanimidad (art. 17.6 LPH). [...] Las comunidades de hecho, que no en sentido estricto o formal, pueden legalizar sus libros, pero sin beneficiarse de los efectos del sistema registral, de suerte que no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral» (ver R. 08.08.2014, R. 14.04.2015 y R. 02.07.2021). R. 01.06.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes – 2) (BOE 29.06.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10774.pdf>

R. 01.06.2022. R. P. Denia n.º 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EXTINCIÓN DE LA MULTIPROPIEDAD DE UNO DE LOS DEPARTAMENTOS.**- Se trata de una escritura en la que el Ayuntamiento, como titular registral único de una finca incluida en una «supracomunidad en propiedad horizontal» extingue el régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca de su titularidad. La Dirección estima procedente la inscripción, considerando que, puesto que los estatutos de la «supracomunidad» permiten extinguir la multipropiedad por acuerdo unánime de los titulares de las distintas cuotas de una entidad, «con mayor razón será admisible una decisión en el mismo sentido adoptada por el propietario único de la finca; [...] sin olvidar que ese departamento sigue estando plenamente incardinado en la supracomunidad (con las obligaciones de todo orden que de ello se deriven), pues tan solo ha quedado desligado respecto del régimen derivado de la propiedad por periodos referible a la subcomunidad (una parte o fase del complejo) de la que forman parte las viviendas sometidas a dicho régimen especial». R. 01.06.2022 (Ayuntamiento de Denia, contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 29.06.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10775.pdf>

R. 01.06.2022. R. P. Chinchón.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. TÍTULO INSCRIBIBLE: COMO REGLA GENERAL NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA INSTANCIA PRIVADA. TÍTULO INSCRIBIBLE: LA INSTANCIA AL REGISTRADOR HA DE TENER LA FIRMA LEGITIMADA O RATIFICARSE ANTE ÉL.**- Se presenta en el Registro una instancia privada en la que se solicita la cancelación de un asiento registral que, a juicio del recurrente, no debió practicarse por falta de determinados trámites que él estima necesarios. La Dirección confirma, por una parte, que no procede el recurso contra asientos practicados, pues es «materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el art. 1.3 LH». y por otra, que, «a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos

que se aporten han de ser públicos (art. 3 LH), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento» (cita las R. 28.03.2011, R. 06.10.2011, R. 10.08.2020 y R. 29.11.2019). R. 01.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón) (BOE 29.06.2022). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10776.pdf>

R. 01.06.2022. R. P. Elche n.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EL EMBARGO ADMINISTRATIVO ES NECESARIO QUE SE SOLICITE A LA VEZ CERTIFICACIÓN DE CARGAS.**- Para practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo es necesario que en el mandamiento se solicite además certificación de dominio y cargas, conforme al art. 84 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación; no cabe hablar de dos momentos o fases, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal de expedición de la certificación. R. 01.06.2022 (Diputación Provincial de Alicante contra Registro de la Propiedad de Elche-1) (BOE 29.06.2022). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10777.pdf>

R. 01.06.2022. R. P. Palma de Mallorca n.º 10.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PROCEDE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CUANDO HAY DUDAS DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS.**- Mediante instancia se solicita que se inscriba la representación gráfica catastral de una finca. «El registrador suspende la inscripción señalando que la misma interesada había promovido anteriormente para la misma finca la inscripción de una representación gráfica alternativa, la cual fue suspendida porque un interesado notificado aportó un plano de delimitación de su propia parcela que suponía la superposición de ambas representaciones gráficas», y ahora considera acreditado que sigue habiendo superposición y posible invasión de fincas colindantes. La Dirección reitera detalladamente su doctrina sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas (ver R. 05.04.2022) y sobre los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación (ver R. 04.11.2021); en este caso, no hay invasión de representaciones catastrales colindantes, «los reparos del registrador se ciñen a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, pero sin georreferenciación inscrita» (que habría gozado de prioridad); y, «cuando de la calificación registral de la representación gráfica pretendida sí pudiera resultar afectada alguna finca colindante, es claro que resulta ineludible la tramitación del citado procedimiento del art. 199 LH, [...] sin que sea correcto rescatar y hacer valer de oficio por el registrador pasados escritos de alegaciones presentados en procedimientos anteriores ya concluidos». R. 01.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 10) (BOE 29.06.2022). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10778.pdf>

R. 02.06.2022. R. P. Llerena.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN INSUFICIENTE. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA NOTA DE CALIFICACIÓN, NO EL INFORME, DEBE CONTENER LA MOTIVACIÓN ÍNTEGRA.**- El registrador deniega una anotación preventiva de embargo porque «no aparece la finca inscrita a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento»; en el informe posterior al recurso aclara que «únicamente, consta inscrita una finca a nombre de la demandada sin referencia catastral, ni número de gobierno». La Dirección estima el recurso, «pues la insuficiente motivación de la nota de calificación ha llevado a la recurrente a fundar su recurso en la no coincidencia de la persona del demandado y no en la indubitada identificación de la finca embargada». Y reitera su doctrina sobre la calificación registral, especialmente en un triple sentido: 1. Es necesario que «al consignarse los defectos que, a su juicio [del registrador], se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación» (cfr. art. 19 bis LH; y cita varias resoluciones; la última, R. 04.11.2021). 2. «Es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse» (R. 20.07.2012). 3. «El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (art. 19 bis LH) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe» (R. 18.02.2021). R. 02.06.2022 (Movimientos y Afirmados Doyca, SL., contra Registro de la Propiedad de Llerena) (BOE 29.06.2022). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10779.pdf>

R. 06.06.2022. R. P. Marchena.- **OBRA NUEVA: NO PUEDE DECLARARSE SOBRE UNA PARTE INDIVISA DE LA FINCA.**- Confirma la denegación de la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva sobre una parcela de terreno que se describe y que, según se expresa, «se identifica» con una participación indivisa de determinada finca; porque «la cuota indivisa perteneciente a los otorgantes no conlleva el uso individualizado de ninguna parcela, ni está inscrita en el Registro la comunidad funcional que se relaciona en la escritura calificada» (cita otras resoluciones; entre ellas R. 12.01.2015 y R. 29.03.2017). R. 06.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 29.06.2022). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10780.pdf>

R. 07.06.2022. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA.**- En instancia privada se solicita la cancelación de una anotación preventiva de embargo en aplicación del art. 210.1.8 LH; la anotación se había tomado en virtud de juicio ejecutivo 363/1989, prorrogada en marzo de 2000, y con nota de expedición de certificación de dominio y cargas de 2006. La registradora suspende la cancelación al tratarse de una anotación prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, resultando la expedición de la certificación en fecha 21 de marzo de 2006. La Dirección, en la línea de la R. 30.03.2021, reitera que la anotación preventiva de embargo, aun anterior a la L. 1/2000, «encaja sin dificultad en la expresión

cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales que utiliza el art. 210.1.8 LH [para prever la cancelación por caducidad cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieran ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento]; por ello, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debiera accederse a la cancelación pretendida»; en este caso, la fecha de esa nota marginal «es el dies a quo para el cómputo del plazo previsto en el art. 210.1.8 LH [20 años...], al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo conforme propone la recurrente». R. 07.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 1) (BOE 29.06.2022). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10783.pdf>

R. 07.06.2022. R. P. Negreira.- **BIENES GANANCIALES: CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS EN LA DISPOSICIÓN DE BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN.**- Se trata de una escritura de compraventa de una finca otorgada por titular que la tiene inscrita con carácter privativo por confesión de su cónyuge sobre la privatividad del precio. «La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no constar los datos de identificación del cónyuge de la vendedora, no puede deducirse de la escritura si dicha persona continúa casada con el mismo esposo, ni si el esposo confesante continúa vivo, y por ello no puede descartarse que la disposición requiera el consentimiento de los herederos forzosos del confesante» (ver arts. 1324 C.c., 95.4 RH y 159.3 RN). La Dirección confirma que, «dada la relevancia que respecto del acto dispositivo formalizado en la escritura calificada tiene el hecho de que la disponente siga casada con el confesante o el hecho de que, encontrándose actualmente casada con otra persona, hubiera fallecido aquél con herederos forzosos (que, conforme al art. 95.4 RH, deban consentir la disposición), el notario autorizante debe recoger en tal instrumento público la manifestación de aquella sobre tales extremos». R. 07.06.2022 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de Negreira) (BOE 29.06.2022). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10784.pdf>

R. 07.06.2022. R. P. Altea.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL O ADMINISTRATIVO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 10.03.2022 y R. 16.03.2022. En este caso, se presenta en el Registro una escritura de compraventa de dos fincas otorgada por el administrador de la sociedad vendedora; unos días después, aún vigente el asiento de presentación, se presenta mandamiento del Juzgado de Instrucción que ordena la anotación de prohibición disponer de tales fincas, en procedimiento criminal por falsedad documental, estafa y blanqueo de capitales, en el que figuran como investigados el administrador otorgante y algunos titulares anteriores. El registrador deniega la inscripción de la compraventa, conforme al 432.1.d RH. La Dirección confirma la negativa, y observa que el mandamiento «no sólo expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles en cuestión, sino que además puede poner en entredicho la propia validez de la transmisión formalizada»; y añade que «tampoco la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas». R. 07.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 29.06.2022). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10785.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

R. 09.05.2022. R. M. Valencia nº 6.- **SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: DEFECTOS PARA INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.**- El administrador de una sociedad presentaba una instancia en la que solicitaba del Registro Mercantil que el auditor designada por el propio Registro a instancia de socio para el ejercicio 2019 «fuera tenido como auditor de la sociedad para el ejercicio 2020 a fin de evitar que se designase a otra persona como auditor de la sociedad». Ante la pretensión del recurrente de subsanar algunos defectos en el escrito de recurso, la Dirección reitera de nuevo que ese «no es el cauce procedente para la subsanación de los defectos señalados en la nota, ni puede decidirse en él sobre si tales documentos remueven o no los obstáculos señalados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, R. 21.07.2017, R. 31.10.2018 y R. 30.01.2019)» (art. 326 LH). Y confirma los defectos señalados en la calificación registral: 1. Al tratarse de un acto sujeto a publicación en la sección primera del BORME es necesaria la provisión de fondos para la publicación (art. 426.1 RRM). 2. Necesidad de que la solicitud presentada tenga la firma legitimada notarialmente (art. 142.1, por remisión del art. 154, RRM). 3. Falta de aceptación del auditor (art. 142.1.2 RRM), para la que no es adecuado el expediente de recurso. 4. No se trata de uno de los supuestos exceptuados del cierre registral producido por la falta de depósito de cuentas (art. 282 LSC en relación con el art. 378 RRM), por lo que, mientras que no se abra la hoja registral, no cabe la práctica de la inscripción solicitada (vid. R. 21.05.2015 y R. 08.05.2019). R. 09.05.2022 (Selten Technology 2010, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 01.06.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8989.pdf>

R. 13.05.2022. R. M. Cádiz nº 2.- **CONCURSO DE ACREEDORES: EL ADMINISTRADOR CONCURSAL EJERCITA LOS DERECHOS DEL SOCIO ÚNICO CONCURSADO.**- Se trata de una escritura en la que el socio único de una sociedad, declarado en concurso de acreedores en fase de liquidación, eleva a público sus decisiones como socio único, referentes a la disolución, destitución del administrador único y nombramiento de liquidador único. La Dirección rechaza la inscripción porque «es evidente que las decisiones que puede adoptar el

socio único forman parte de las facultades que otorga la titularidad de las participaciones sociales como activos integrados en la masa activa del concurso, y que, por tanto, su ejercicio se encuentra suspendido para el concursado y atribuido a la administración concursal» (ver arts. 413.1, 107.1 y 109.4 L. 22/09.07.2003, Concursal). Se reitera así la doctrina de la R. 05.07.2021, sobre competencia del administrador concursal; y, frente a las alegaciones del recurrente de que la disolución por pérdidas es un acto obligado según el art. 363.1.e LSC, añade la Dirección que la disolución «no constituye el único acto debido, sino una de las alternativas que la norma brinda para solventar la situación de desbalance». R. 13.05.2022 (Telecomunicaciones Erick Melgarejo, S.L.U., contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 01.06.2022). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-9000.pdf>

R. 30.05.2022. R. M. Alicante nº 2.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014, R. 28.03.2016, R. 20.02.2019, R. 22.07.2019 y R. 18.01.2022; ver arts. 282 LSC, 378 y disp. trans. 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM). R. 30.05.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 24.06.2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/24/pdfs/BOE-A-2022-10485.pdf>

R. 23.05.2022. R. M. Sevilla nº 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA SOCIEDAD PUEDE ADMITIR LA PRESENCIA DE TODOS LOS COPROPIETARIOS DE PARTICIPACIONES.**- Estima la Dirección que en caso de copropiedad de participaciones sociales, lo dispuesto en el art. 126 LSC (designación de una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio), no es de obligada observancia para la compañía, sino que en caso de no haber sido designado el representante común, los administradores y la propia junta pueden tolerar válidamente la asistencia y voto de todos los comuneros. Sin embargo no lo admite en el caso concreto porque el notario que levantó acta de la junta rectificó posteriormente las declaraciones de la presidenta al tener noticia de una escritura de herencia de la que resultaban titularidades distintas de las tenidas en cuenta en la constitución de la junta. R. 23.05.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 14.06.2022). (6) R. 23.05.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 14.06.2022). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9810.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9811.pdf>

R. 06.06.2022. R. M. Granada nº 2.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: AUDITORÍA EN LA SOCIEDAD PARTICIPADA POR ADMINISTRACIÓN LOCAL. SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: DEBEN PRECISARSE LAS ACCIONES QUE CORRESPONDEN A UNA U OTRA CLASE DE AUMENTO. SOCIEDAD ANÓNIMA: ESTATUTOS: PREVISIÓN DE EMISIÓN DE TÍTULOS MÚLTIPLES.**- Se trata de una escritura por la que una sociedad anónima cuyo socio único es una corporación local aumenta su capital por compensación de los créditos que contra la misma ostenta el socio y aportación dineraria de este; el aumento se lleva a cabo en ejecución del acuerdo adoptado por la corporación municipal y previo informe del auditor de cuentas designado previamente por el consejo de administración para auditar sus cuentas anuales. La registradora señala tres defectos que examina la Dirección:

—«La designación de auditor ha sido llevada a cabo no por la junta general, sino por el consejo de administración». Pero la Dirección considera admisible el informe del auditor nombrado por la Corporación, porque «cuando la Administración local encargue el trabajo de auditoría de cuentas anuales de sociedades de capital por ella participadas y obligadas por estar incluidas en el plan anual de auditoría, la contratación del auditor o de la firma de auditoría se rige por las normas de contratación de dichas entidades y no por las reglas generales, pues estas no son de aplicación al sector público estatal ni a sus sociedades de capital» (ver arts. 213.1 RDLeg. 2/05.03.2004, Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 29.4 y 34 RD. 424/28.04.2017, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local).

—«No se asignan por su numeración las acciones que corresponden al aumento de capital por compensación de créditos y las que corresponden al aumento de capital mediante aportación dineraria». Defecto que se confirma (ver arts. 63 y 314 LSC, R. 20.04.2012 y R. 13.06.2016).

—«En la nueva redacción del artículo relativo al capital social, 'no se hace constar de forma expresa si se prevé o no la emisión de títulos múltiples de las acciones'». Pero entiende la Dirección que el art. 23 LSC, al señalar como contenido de los estatutos que, en caso de que se representen por medio de títulos, deberá indicarse si son las acciones nominativas o al portador y si se prevé la emisión de títulos múltiples, es una disposición obligatoria «solo condicionalmente, es decir para el caso de que los accionistas deseen que haya títulos múltiples; por tanto, esta regla implica que sólo se podrán emitir títulos múltiples si se ha previsto su emisión». Según los arts. 23 LSC y 122.2 RRM, en el caso de que las acciones se representen por medio de títulos, se precisará si se prevé la emisión de títulos múltiples. De la interpretación gramatical de los dos preceptos resulta que ha de precisarse si se prevé su creación, o sea, sí o no; así lo entendieron las R. 12.03.1991 y R. 18.03.1993, en contra de lo que ahora sostiene la Dirección. En la práctica tal vez sea más útil decir que se prevé o, más bien, que podrán emitirse, lo que deja en libertad de hacerlo o no; sin embargo, está más extendida la práctica de decir que no se prevé. R. 06.06.2022 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro Mercantil de Granada) (BOE 29.06.2022). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10781.pdf>

R. 06.06.2022. R. M. Barcelona nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: PUEDEN PREVERSE LOCALES HABILITADOS PARA ASISTENCIA TELEMÁTICA.**- Se trata de una escritura de constitución de una sociedad limitada en cuyos estatutos se prevé la asistencia telemática a las juntas generales, que «podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión bien, en su caso, a otros lugares que haya dispuesto la

sociedad, indicándolo así en la convocatoria, y que se hallen conectados con aquel por sistemas de videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos. Los asistentes a cualquiera de los lugares así determinados en la convocatoria se considerarán, como asistentes a una única reunión que se entenderá celebrada en el lugar donde radique el lugar principal». La objeción del registrador es, en resumen, que la convocatoria de la junta ha de fijar un único lugar para su celebración y no varios (art. 175 LSC). Pero dice la Dirección que «nada impide que, en uso de la autonomía de la voluntad, reconocida en el art. 28 LSC, se incluya en los estatutos sociales una regulación más precisa del modo en que haya de desarrollarse la asistencia telemática, eventualidad sobre la que la Ley no contiene ninguna previsión que comine a contemplar unos determinados aspectos ni describa unos límites específicos»; y «el ofrecimiento al socio de distintos locales para concurrir a la junta no supone que el desarrollo de la reunión se produzca en varios lugares, sino que se celebrará en un único lugar, el designado en la convocatoria». R. 06.06.2022 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 29.06.2022). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10782.pdf>

R. 07.06.2022. R. M. Madrid nº 3.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO. SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 21.05.2015 y R. 08.05.2019 (el nombramiento de auditor no está entre las excepciones del art. 378 RRM). R. 07.06.2022 (Construcciones Vaillo y Cía, SA, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.06.2022). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10786.pdf>

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

R. 09.05.2022. R. M. Valencia nº 6.- **PROVISION DE FONDOS PARA PUBLICACION EN EL BORME. LEGITIMACIÓN DE FIRMA DEL ADMINISTRADOR DE LA DESIGNACION DE AUDITOR.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que el recurso es la vía para determinar si la calificación negativa del registrador es o no ajustada a derecho, en ningún caso es el método para subsanar defectos. Por otro lado, a tenor del artículo 426 RRM es necesario provisionar fondos para aquellos trámites del registro que impliquen publicación en el BORME, como es el caso de designación de auditor. Y finalmente, es necesaria que la certificación de dicha designación se presente al registro con la firma del administrador debidamente legitimada. (art 142.1 RRM)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-8989.pdf>

R. 13.05.2022. R. M. Cádiz nº 2.- **SOCIO ÚNICO CONCURSADO CON FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN SUSPENDIDAS: DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD.**

SE CONFIRMA

La DG confirma -igual que en Resolución de 5 de julio de 2021- que, en cuanto produce una alteración de la masa activa del concurso, el acuerdo de disolución de una sociedad con apertura del período de liquidación adoptado por el socio único concursado con las facultades de administración y disposición suspendidas, debe ser adoptado por la administración concursal (vide arts. 107.1 y 109.4 TRLC)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/01/pdfs/BOE-A-2022-9000.pdf>

R. 23.05.2022. R. M. Sevilla nº 3.- **ACUERDOS SOCIALES: DISCREPANCIA ENTRE EL ACTA DEL PRESIDENTE Y EL CERTIFICADO DEL ADMINISTRADOR. DILIGENCIA DE SUBSANACIÓN NOTARIAL.**

SE CONFIRMA

Quando hay discordancias entre el acta notarial de la junta general donde se da fe de que el presidente indica que asiste el total del capital social y el porcentaje por el que se adoptan los acuerdos, y la diligencia emitida de forma unilateral por el notario modificando el capital social asistente y el porcentaje por el que se aprueban los acuerdos que se pretenden inscribir, y lo declarado y certificado por el administrador, la DG confirma que es inviable la inscripción en los términos solicitados por no coincidir las mayorías por las que han sido adoptados los acuerdos.

El notario se ha extralimitado al redactar una diligencia de subsanación unilateral, modificando la asistencia y votación proclamada por el Presidente de la junta, ya que la citada diligencia no corrige un error material, omisión o defecto de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos como consecuencia de apreciación de hechos o actuación propia del Notario -art. 153 del Reglamento Notarial y Resoluciones de la DG de 7 de enero y 26 de noviembre de 2020-. (vide artr.102,1,2ª y 3 RRM)

En caso de participaciones en proindiviso, éstas pertenecen a los herederos el la proporción correspondiente y , reconocidos entre sí como socios y admitidos como tales por los demás, su porcentaje de capital debe ser tenido en cuenta para determinar el quorum de asistencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9810.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/14/pdfs/BOE-A-2022-9811.pdf>

R. 30.05.2022. R. M. Alicante nº 2.- **BAJA PROVISIONAL EN EL INDICE DE ENTIDADES.**

SE CONFIRMA

La DG confirma y reitera doctrina (Resolución de la DG de 16 de febrero de 2022, 22 de diciembre de 2021, entre otras muchas) que vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el Índice de Entidades, no podrá practicarse ningún asiento excepto la certificación de alta en dicho índice, por lo que no cabe inscribir la dimisión del administrador.

No hay que confundir el cierre por falta de depósito de cuentas que admite la excepción de poder inscribir el cese o la dimisión de administradores, con el cierre por baja provisional en Índice de Entidades, como hace el recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/24/pdfs/BOE-A-2022-10485.pdf>

R. 06.06.2022. R. M. Granada nº 2.- **CONTROL FINANCIERO A LAS SOCIEDADES DE CAPITAL DE LAS ENTIDADES LOCALES: INFORME O CERTIFICACIÓN DEL AUDITOR POR AUMENTO DE CAPITAL. NUMERACIÓN DE LAS ACCIONES ATRIBUIDAS POR APORTACIÓN DINERARIA Y POR APORTACIÓN NO DINERARIA. TÍTULOS MÚLTIPLES.**

SE CONFIRMA PARCIALMENTE

Las sociedades de capital que pertenezcan a las entidades locales están sujetas a control financiero, pudiendo ser llevado a cabo por auditor externo a la entidad local independientemente que la sociedad este obligada o no obligada, pero que esté incluida en el plan anual de auditorías. La DG entiende que cuando una administración local encarga una auditoría de cuentas anuales de sociedades de capital por ella participadas y obligadas por estar incluidas en el plan de auditoría, la contratación del auditor o de la firma de auditoría se rige por las normas de contratación de dichas entidades y no por las normas generales mercantiles sobre auditorías obligatorias de los arts. 263 y ss LSC (Criterio del ICAC en la resolución a la consulta de 30 de septiembre de 2017). Procede por lo tanto, admitir el informe o certificación del auditor designado en relación al aumento de capital por compensación de créditos.

En las ampliaciones de capital debe indicarse para cada socio la numeración de las acciones atribuidas por la aportación dineraria y la numeración de las atribuidas por la compensación de créditos u otra aportación no dineraria. (Resoluciones DG 20 de abril de 2012 y 13 de junio de 2016). Dicha obligación en el caso de identificar las acciones desembolsadas mediante aportación no dineraria puede cumplirse estableciendo la proporción de cada tipo.

Finalmente la DG confirma que las sociedades podrán emitir títulos múltiples sólo cuando hayan previsto su emisión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10781.pdf>

R. 06.06.2022. R. M. Barcelona nº 2.- **JUNTAS GENERALES: ASISTENCIA TELEMÁTICA.**

SE REVOCA

El artículo 182 LSC regula la asistencia telemática a las juntas generales convocadas para la celebración con asistencia presencial de los socios en un lugar determinado, permitiendo la posibilidad de asistencia a la junta por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto (resolución DG de 19 de diciembre de 2012) facilitando para ello una conexión remota, elementos que concurren en este expediente donde además de concurrir dichos requisitos se utilizan unos medios tecnológicos controlados por la empresa. El ofrecimiento al socio de distintos locales donde asistir a la junta no supone que esta se celebre en distintos lugares, sino que el lugar de celebración es único, aquel que se ha designado en la convocatoria, que, además, ha de entenderse que es el lugar principal que señala la cláusula estatutaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10782.pdf>

R. 07.06.2022. R. M. Madrid nº 3.- **FALTA DE DEPOSITO DE CUENTAS: CONSECUENCIAS PARA LA SOCIEDAD.**

SE CONFIRMA

Resolución que reitera la doctrina relativa a que el incumplimiento por el órgano de administración de la obligación de depositar en el registro mercantil, dentro del plazo establecido, las cuentas anuales da lugar al cierre del folio registral, salvo las excepciones que taxativamente indica la ley, no estando entre las mismas el nombramiento voluntario de auditor llevado a cabo por el órgano de administración.

Por lo demás, recuerda la DG que el expediente de recurso no puede tener por objeto la validez o nulidad de un título ya inscrito ni la procedencia o improcedencia del asiento ya practicado. Ni tampoco se pueden tener en cuenta en el expediente del recurso documentos no calificados por el registrador en su momento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/29/pdfs/BOE-A-2022-10786.pdf>

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

Comentarios a las Resoluciones de Auditores publicadas en marzo y abril de 2022:

NOMBRAMIENTO AUDITOR. LEGITIMACIÓN INDIRECTA.

Expediente 13/2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 7 de abril de 2022.

Palabras clave: auditor, legitimación, socio del socio.

CONVOCATORIA DE JUNTA. ORDEN EL DÍA. DERECHO DE INFORMACIÓN.

Expediente 1/2022 sobre convocatoria de Junta General a instancia de un socio.

Resolución de 15 de marzo de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta, derecho información.

CONVOCATORIA DE JUNTA. ACEPTACIÓN PARCIAL DE LA SOLICITUD.

Expediente 7/2021 sobre convocatoria de Junta General a instancia de un socio.

Resolución de 16 de marzo de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta, aceptación parcial solicitud.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. PLAZO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO. PIE DE RECURSO.

Expediente 5/2022 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 31 de marzo de 2022.

Palabras clave: experto, plazo interposición recurso.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES. VALORACIÓN DEL INCREMENTO DE SU VALOR EXTINGUIDO EL USUFRUCTO.

Expediente 7/2020 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 31 de marzo de 2022.

Palabras clave: experto, usufructo de participaciones, liquidación del usufructo.

 [Comentarios Resoluciones Auditores marzo-abril 2022.pdf](#)

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 59/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 4748-2019. Promovido por don J.L.L., respecto de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional desestimatoria de su pretensión de cancelación de antecedentes en el registro central de delincuentes sexuales. Vulneración del derecho a la tutela judicial (incongruencia): resolución judicial que no da respuesta a la pretensión principal fundada en el principio de calidad de los datos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9597.pdf>

Sala Primera. Sentencia 60/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 3315-2020. Promovido por Banco de Santander, S.A., respecto de las resoluciones de las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Canarias desestimatorias de su impugnación de la liquidación del impuesto sobre los depósitos de clientes de entidades de crédito. Vulneración del derecho a la igualdad: STC 55/2022 (aplicación del precepto legal anulado por la STC 20/2022, que supeditaba el disfrute de una bonificación tributaria al requisito de que el domicilio social de la entidad radicara en las islas Canarias).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9598.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 61/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 1094-2021. Promovido por doña Sagrario Fernández Sánchez y don Francisco Virgili Parra respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Barcelona en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): STC 31/2019 (ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que desconoce la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9599.pdf>

Sala Primera. Sentencia 62/2022, de 9 de mayo de 2022. Recurso de amparo 5052-2021. Promovido por Totin, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Huelva en juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos sin haber agotado las posibilidades de notificación personal (STC 97/2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9600.pdf>

Pleno. Sentencia 63/2022, de 10 de mayo de 2022. Recurso de amparo 1854-2020. Promovido por don Igor Portu Juanena respecto del auto de la Sala Segunda del Tribunal Supremo, que no autoriza la interposición de un recurso extraordinario de revisión en relación con la sentencia de la Audiencia Nacional que le condenó por sendos delitos de estragos y asesinato terrorista. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, a un proceso con todas las garantías, a la presunción de inocencia y a la integridad física y moral: resolución judicial que, ante la ausencia de razones de justicia material que justifiquen dejar sin efecto una sentencia condenatoria firme, da prevalencia a la seguridad jurídica. Voto particular.

Pleno. Sentencia 64/2022, de 10 de mayo de 2022. Recurso de amparo 5840-2020. Promovido por don Joaquim Torra i Pla en relación con las resoluciones de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que declararon la firmeza de su condena por un delito de desobediencia y acordaron su ejecución. Supuesta vulneración de los derechos a la igualdad, tutela judicial efectiva y a la representación política: denegación de la suspensión de la ejecución de una sentencia condenatoria razonada y fundada en la falta de competencia para la adopción de la medida que no vulneró el derecho a la participación política por las razones expresadas en la STC 25/2022, de 23 de febrero. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/10/pdfs/BOE-A-2022-9602.pdf>

2. Tribunal Supremo

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

-S.T.S. 1946/2022. 18-05-2022. **SALA DE LO CIVIL.- SEPARACIÓN. DIVORCIO.REPARTO EQUITATIVO ENTRE AMBOS PROGENITORES DE LAS CARGAS DERIVADAS DE LOS DESPLAZAMIENTOS DEL PROGENITOR NO CUSTODIO PARA PODER MANTENER CONTACTO CON LOS HIJOS COMUNES, EN LOS CASOS EN QUE MEDIE UNA DISTANCIA IMPORTANTE ENTRE LOS DOMICILIOS DE AMBOS.**

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 2068/2022. 24-05-2022. **SALA DE LO CIVIL.- HERENCIA. DESHEREDACIÓN. MALTRATO PSICOLÓGICO. ART. 853.2ª CC COMO CAUSA DE DESHEREDACIÓN:** su interpretación flexible como justa causa para desheredar a hijos y descendientes por haber "maltratado de obra o injuriado gravemente de palabra" al padre o ascendiente al entender que es un comportamiento que puede lesionar la salud mental de la víctima. **FALTA DE RELACIÓN Y DUISTANCIAMIENTO FAMILIAR: <<no toda falta de relación afectiva o de trato familiar puede ser enmarcada, por vía interpretativa, en las causas de desheredación establecidas de modo tasado por el legislador. Es preciso ponderar y valorar si, en atención a las circunstancias del caso, el distanciamiento y la falta de relación son imputables al legitimario y además han causado un menoscabo físico o psíquico al testador con entidad como para poder reconducirlos a la causa legal del "maltrato de obra" prevista en el art. 853.2.ª CC>>.** En el caso en cuestión no ha quedado acreditado la concurrencia de la causa legal de desheredación que ampare la cláusula anulada.

www.poderjudicial.es

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

-S.T.S. 1920/2022. 17-05-2022. **SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.-** Consiste la cuestión con interés casacional en "determinar si el plazo de tres meses previsto en el artículo 209.2 LGT para el inicio de un procedimiento sancionador, derivado de la **IMPUESTOS. IRPF. INFRACCIÓN TRIBUTARIA. CUESTIÓN REFERENTE A "SI LA COMISIÓN DE UNA INFRACCIÓN TRIBUTARIA, RESULTA DE APLICACIÓN, ÚNICAMENTE, A LOS SUPUESTOS DE INCOACIÓN DE PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES QUE TRAIGAN CAUSA DE UN PROCEDIMIENTO PREVIO, INICIADO MEDIANTE DECLARACIÓN O DE UN PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN DE DATOS, COMPROBACIÓN O INSPECCIÓN; O, POR EL CONTRARIO, RESULTA TAMBIÉN DE APLICACIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE UN DEBER FORMAL DE PRESENTACIÓN EN PLAZO DE UNA DECLARACIÓN TRIBUTARIA". DECLARACIÓN INFORMATIVA SOBRE BIENES Y DERECHOS SITUADOS EN EL EXTRANJERO.** "El plazo de tres meses previsto en el artículo 209.2 LGT para el inicio de un procedimiento sancionador, derivado de la comisión de una infracción tributaria, no resulta de aplicación en caso de incumplimiento de un deber formal de presentación en plazo de una declaración tributaria, en particular no es aplicable en el caso de presentación extemporánea de la declaración informativa sobre bienes y derechos situados en el extranjero". **PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD. DOCTRINA DEL TJUE EN SENTENCIA DE de 27 DE ENERO DE 2022.** El fallo de esa sentencia "declara que el Reino de España ha incumplido las obligaciones que le incumben en virtud de los artículos 63 TFUE y 40 del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, de 2 de mayo de 1992: al disponer que el incumplimiento o el cumplimiento imperfecto o extemporáneo de la obligación informativa relativa a los bienes y derechos situados en el extranjero tiene como consecuencia la imposición de las rentas no declaradas correspondientes al valor de esos activos como "ganancias patrimoniales no justificadas" sin posibilidad, en la práctica, de ampararse en la prescripción; - al sancionar el incumplimiento o el cumplimiento imperfecto o extemporáneo de la obligación informativa relativa a los bienes y derechos situados en el extranjero con una multa proporcional del 150 % del impuesto calculado sobre las cantidades correspondientes al valor de dichos bienes o derechos, que puede acumularse con multas de cuantía fija, y - al sancionar el incumplimiento o el cumplimiento imperfecto o extemporáneo de la obligación informativa relativa a los bienes y derechos situados en el extranjero con multas de cuantía fija cuyo importe no guarda proporción alguna con las sanciones previstas para infracciones similares en un contexto puramente nacional y cuyo importe total no está limitado". En consecuencia, procede declarar haber lugar al recurso de casación, anular la sentencia recurrida y acordar la retroacción de actuaciones al momento anterior a aquel en que la misma se dictó, para que el tribunal de instancia, con libertad de criterio, se pronuncie sobre los restantes motivos esgrimidos por la actora en la instancia (vulneración del derecho de la Unión Europea, en línea con la STJUE de 27 de enero de 2022, y la ausencia de culpabilidad).

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

1. INSTITUCIONAL

- El Parlamento europeo pone en marcha el proceso para cambiar los tratados de la UE
- Informe sobre los Derechos Fundamentales de la Agencia europea sobre derechos fundamentales (FRA)

2. Instrumento Next Generation EU:

- Instrumento de Recuperación de la Unión Europea (NextGenerationEU)

3. Justicia:

- Primer aniversario de funcionamiento de la Fiscalía Europea (EPPO)

4. MEDIOAMBIENTE

- El Consejo adopta una Recomendación para promover el aprendizaje para la transición ecológica y el desarrollo sostenible.

5. JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 2 de junio de 2022, en el asunto C 617/20 (T.N. y N.N.)
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 16 de junio de 2022, en el *asunto C-520/20* (Nachalnik na Rayonno upravlenie Silistra)

 [Junio 22 Derecho de la Unión Europea.pdf](#)



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Centro de Estudios del Decanato de Madrid, Seminario de Derecho Registral, coordinado por Ángel Valero Fernández-Reyes y Enrique Amérigo Alonso, codirectores.*

HERENCIA. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO. CANCELACIÓN. CONDOMINIO. EXTINCIÓN DEL MISMO: SU NATURALEZA JURÍDICA. SE PLANTEA SI CONSTANDO INSCRITA EN EL REGISTRO UNA FINCA A FAVOR DE LOS TITULARES REGISTRALES FIDUCIARIOS, CON UNA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO ESTABLECIDA EN TESTAMENTO A FAVOR DE LA FIDEICOMISARIA “DE LOS BIENES DE LOS QUE NO HUBIERAN DISPUESTO”, DEBE CANCELARSE LA MISMA CON OCASIÓN DE LA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE LA FINCA.

Los tres fiduciarios otorgan escritura de extinción de condominio, adjudicándose la finca uno de ellos, compensando en metálico a los otros. Uno de ellos comparece, además, como apoderado de la fideicomisaria, prestando su consentimiento.

Se plantea el alcance de la sustitución y si con ocasión de la disolución del condominio debe entenderse que los fiduciarios “han dispuesto del bien”, quedando la sustitución agotada, y sin existir residuo a favor de la fideicomisaria.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Si se considera que la naturaleza jurídica de la extinción de condominio es ser un acto de disposición, dado los términos en que está establecido el residuo, “de los bienes de los que no hubieran dispuesto los hijos”, quedaría sin efecto la sustitución fideicomisaria y debería de ser cancelada (sin necesidad de consentimiento de la fideicomisaria).

Si por el contrario, se entiende que la naturaleza de la extinción de condominio es más bien la de un acto de naturaleza especificativa o determinativa, no traslativa, y que la finca no ha salido del patrimonio de los herederos fiduciarios (o por lo menos de uno de ellos, del adjudicatario); no puede entenderse que se ha dispuesto de los bienes, con lo que la sustitución fideicomisaria quedaría vigente.

Si bien la fideicomisaria presta su consentimiento en la escritura, no queda claro a que está prestando su consentimiento ¿Al negocio jurídico de la disolución, para el que no es necesario? ¿A qué se mantenga la sustitución? ¿Está consintiendo la cancelación de la sustitución? ¿Es una renuncia a la sustitución? En la escritura no se hace referencia alguna a la existencia de la sustitución fideicomisaria, ni se solicita la cancelación de la misma.

La mayoría de los asistentes entienden que el caso es dudoso, sobre todo porque la naturaleza jurídica de la disolución del condominio es una cuestión de discusión doctrinal; y que si bien se podría despachar la extinción de condominio arrastrando la sustitución fideicomisaria (advirtiendo oportunamente en la nota de despacho), o bien suspender parcialmente la cancelación de la sustitución (que tampoco ha sido solicitada); parece lo más conveniente suspender totalmente y solicitar aclaración: si la intervención de la fideicomisaria se debe a que presta su consentimiento a la cancelación de la sustitución, por considerar la naturaleza del negocio jurídico de extinción de condominio como un acto de disposición, o bien porque renuncia a la misma.

Además, hay que tener en cuenta que se trata de una cuestión de interpretación de una sustitución testamentaria de residuo -si decae por razón de la extinción de condominio y adjudicación a uno de los herederos, o no- y dicha interpretación corresponde a los herederos del causante y a la fideicomisaria, como interesada; todos ellos comparecientes en la escritura.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. FIRMEZA

Se presenta una concesión demanial otorgada por la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, quien también firmó la orden ministerial por la que se adjudicaba definitivamente la concesión a la sociedad concesionaria. Se plantea si, al estar firmadas las citadas resoluciones por un órgano administrativo que carece de superior jerárquico, es necesario que se acredite la firmeza en vía administrativa de la resolución por la que se adjudica la concesión.

Se comenzó apuntando que, como ha señalado en reiteradas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (así, resoluciones de 29 de enero de 2009, 12 de febrero de 2014, 24 de marzo de 2015, 7 de octubre de 2015, 8 de febrero de 25 de abril de 2017, 31 de octubre de 2019 o 17 de septiembre de 2020), de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y al ser los asientos de inscripción en

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

el Registro de la Propiedad definitivos, la necesidad de firmeza en vía administrativa de las resoluciones administrativas para practicar un asiento de inscripción o cancelación es incuestionable.

El hecho de que conforme al artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ponen fin a la vía administrativa las resoluciones de los órganos administrativos que carezcan de superior jerárquico no supone que deba exigirse la firmeza citada, pues que un acto ponga fin a la vía administrativa no implica necesariamente su firmeza, como resulta con claridad del artículo 123 del mismo cuerpo legal, según el cual “Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo”.

HERENCIA. TESTAMENTO. LEGADO. ALBACEA: FACULTADES DEL MISMO EN ORDEN A LA ENTREGA DEL LEGADO.

En una disposición testamentaria, el causante, que carece de herederos forzosos, lega diversos bienes a personas distintas, nombrando un albacea y sin instituir heredero.

Entre los bienes legados, se encuentra una vivienda, existiendo en el mismo edificio dos plazas de garaje que no son mencionadas en el testamento. ¿Puede el albacea manifestar en escritura pública que el legado comprendía las dos plazas de garaje para que el legatario de la vivienda obtenga también la inscripción de las mismas?

De conformidad con reiterada jurisprudencia, corresponde al albacea, con carácter general, interpretar y ejecutar la voluntad del causante en las atribuciones hereditarias. Sin embargo, la posibilidad de facultar al albacea para la entrega de un legado que no fue específicamente señalado en la disposición testamentaria fue muy discutida por los asistentes.

Algunos de los presentes consideraron que el Código Civil, en el artículo 902, faculta solamente al albacea para satisfacer los legados que consistan en metálico, y siempre con el conocimiento y beneplácito del heredero. Además, el artículo 81 del Reglamento Hipotecario, que dispone reglas especiales para la inscripción de los legados, facultando al albacea para la entrega, se refiere siempre a inmuebles específicamente legados, por lo que siendo una norma especial debe ser interpretada de manera restrictiva. Por ello consideraron que la atribución de las plazas de garaje al legatario exige necesariamente la intervención de los herederos, debiendo procederse a la apertura de la sucesión intestada.

No obstante, otros asistentes consideraron que puede el albacea interpretar que el legado de un inmueble comprende las plazas de garaje ubicadas en el mismo edificio. Señalaron en este sentido doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que ha dado un tratamiento unitario a vivienda y plazas de garaje.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Así, en relación con el convenio regulador, es conocida la doctrina del Centro Directivo que excepcionalmente admite que se realicen en el convenio desplazamientos patrimoniales sobre bienes adquiridos antes del matrimonio si estos tienen por objeto la vivienda familiar. Pues bien, este criterio, aun siendo excepcional, ha sido admitido también a la plaza de garaje y trastero vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio (resolución de 27 de febrero de 2015), por responder a una unidad económica.

También en relación con los derechos de tanteo y retracto arrendaticio ha considerado la Dirección General, en resolución de 3 de marzo de 2004 que no se aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos y por tanto tampoco el derecho de tanteo y retracto a las plazas de garaje, pues éstas no constituyen edificación, salvo en el caso de que sean accesorias de vivienda.

También se citó la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo de 2015, en la que, existiendo un error en el testamento en la numeración de la plaza de garaje y trastero se facultó a los albaceas para la subsanación, pero advirtiendo en todo caso que el supuesto de la resolución era muy distinto del ahora mencionado, pues no existe en el testamento objeto de estudio mención alguna a las plazas de garaje.

URBANISMO. OBRA NUEVA. CERTIFICADO DE FUERA DE ORDENACIÓN. CÓMO PROCEDER SI SE RECIBE UNA COMUNICACIÓN RELATIVA AL ESTADO DE UNA CONSTRUCCIÓN CUANDO LA OBRA NUEVA NO HA ACCEDIDO AL REGISTRO.

Sobre una finca en la que no consta inscrita ni presentada ninguna declaración de obra nueva se presenta certificado de Decreto de Alcaldía por el que resuelve:

.- Declarar la caducidad de la acción del Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la edificación existente.

.- Declarar la edificación existente en situación asimilada a “fuera de ordenación”, con carácter sustantivo y totalmente incompatible con la ordenación urbanística vigente, por incumplir la alineación de la fachada con las Normas subsidiarias, impidiendo la efectividad del destino previsto para suelo dotacional que constituye la superficie del viario a la que afecta el solapamiento de la alineación por la edificación, quedando sujeta a las limitaciones establecidas en el Planeamiento urbanístico vigente y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se indican a continuación: No podrán realizarse en el inmueble obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero si las pequeñas reparaciones que exigieren el ornato, higiene y conservación del inmueble, caso de hallarse habilitado. En casos excepcionales, podrá autorizarse obras parciales, circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

- Emitir acto de conformidad de la primera ocupación de la edificación existente según el Proyecto básico del arquitecto A. A. haciendo constar la conformidad con la normativa aplicable, en cuanto se refiere a la habitabilidad y primera utilización de las viviendas, cuyas obras de edificación concluyeron en 2015, declaradas en situación asimilada a “fuera de ordenación”, en el acuerdo segundo de la presente resolución y respecto de la que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción con las limitaciones inherentes a dicha situación, todo ello a los efectos previstos en el artículo 28.1 RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE.

- Comunicar la presente resolución al Registro de la Propiedad a fin de que se realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el supuesto de hecho expuesto plantea el interrogante de cómo proceder si se recibe una comunicación relativa al estado de una construcción cuando la obra nueva no ha accedido al Registro.

En primer lugar, se apuntó que aun cuando el documento objeto de estudio señalase que se practicasen las anotaciones pertinentes, conforme al artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y los artículos 63 y 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la constancia registral de que una edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación sobrevenida debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal, cuya vigencia es indefinida.

Como consecuencia de ello, resulta necesario en todo caso para practicar el asiento registral: que conste que la resolución ha sido notificada al interesado, del que deberán señalarse sus datos identificativos conforme al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, (así, resolución de 30 de junio de 2016); y que la resolución sea firme en vía administrativa, pues, como ha señalado en reiteradas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (así, resoluciones de 29 de enero de 2009, 12 de febrero de 2014, 24 de marzo de 2015, 7 de octubre de 2015, 8 de febrero de 25 de abril de 2017, 31 de octubre de 2019 o 17 de septiembre de 2020), de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y al ser los asientos de inscripción en el Registro de la Propiedad definitivos, la necesidad de firmeza en vía administrativa de las resoluciones administrativas para practicar un asiento de inscripción o cancelación es incuestionable.

Se planteó sin embargo un debate respecto a si resultaba necesario que el Ayuntamiento aportase la descripción de la obra nueva existente sobre la finca.

PODER. OTORGADO EN EL EXTRANJERO. JUICIO DE SUFICIENCIA Y DE EQUIVALENCIA

Se presenta en el Registro una escritura de préstamo hipotecario otorgada por un Banco italiano con sucursal en España y debidamente inscrito en el Registro Mercantil español.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

La representación del Banco se articula a través de un apoderado español que actúa mediante una escritura de poder otorgada en Italia por el Consejo de Administración de la entidad, escritura incorporada a la de préstamo hipotecario, traducida, apostillada e inscrita en un Registro de Hacienda de Florencia. Además, el notario efectúa juicio de suficiencia, aunque no de equivalencia.

De acuerdo con la última doctrina de la Dirección, resolución de 19 de noviembre de 2020 el juicio de suficiencia abarca el de equivalencia y además “Incluso, si «está justificada la aplicación de criterios rigurosos a la hora de apreciar si en el documento público extranjero de compraventa de inmueble sito en España que ha sido autorizado por fedatario extranjero éste ha realizado funciones sustancialmente equivalentes a las que desarrolla un notario español», en materia de poderes aboga por la «flexibilidad en la apreciación de la equivalencia».

Lo que se plantea sin embargo es si la reseña del poder que efectúa el notario español está completa puesto que tan solo sabemos que el poder está inscrito en un registro de hacienda florentino pero no reseña los datos de inscripción en el registro mercantil español y además efectuada la consulta telemática al FLEI dicho poder no figura inscrito, todo ello en base a la resolución de 20 de febrero de 2020 de la DGSJFP, la sentencia del TS de 1 de junio de 2021 y resoluciones de 23 y 29 de junio de 2021.

En primer lugar, se pone de manifiesto que en el ámbito general de la prestación de servicios en la Unión Europea rigen los principios de la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios; principios generales que se encuentran recogidos en la Directiva de Servicios 2006/123/CE y que garantizan la movilidad de empresas y profesionales en todo el territorio de la Unión.

En concreto respecto del ámbito bancario o de concesión de créditos, el artículo 12 de la Ley española 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (que transpone la Directiva 2013/36/UE de 26 de junio, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión –arts. 33 a 39), establece que si las mismas están autorizadas para dicha actividad en otro Estado miembro de la Unión Europea podrán realizar también en España, bien mediante la apertura de una sucursal, bien en régimen de libre prestación de servicios, las actividades que gocen de reconocimiento mutuo dentro de la Unión Europea recogidas en el Anexo de la propia Ley (entre los que se encuentra la concesión de préstamos y créditos), añadiendo que a tal efecto la autorización, los estatutos y el régimen jurídico al que esté sometido la entidad deberán habilitarla para ejercer las actividades que pretenda realizar.

Ello exige, cuando se pretenda la inscripción de una hipoteca o de una cesión de fondos a favor de tales entidades bancarias extranjeras, que actúan como prestamistas o cesionarios, acreditar que se dispone en el país de origen de tal autorización bancaria, cuyo sistema más sencillo a efectos del Registro de la Propiedad es la indicación de los datos de inscripción o matrícula en el Registro nacional especial que exista a tal efecto (Banco Central nacional) en el Estado de origen o, alternativamente, la presentación de la correspondiente autorización del Banco de España (art. 12.3 de la Ley 10/2014) para el inicio en España de su actividad en régimen de libre prestación de servicios.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Si, por el contrario, el préstamo o crédito no lo concede la entidad de crédito extranjera comunitaria como tal, en régimen de libre prestación de servicios, sino que lo concede directamente su sucursal en España, deberá acreditarse la inscripción de la sucursal en el Registro Mercantil español y también en el Registro especial del Banco de España de sucursales de entidades crediticias extranjeras.

Pues bien, en el primer caso, el de libre prestación de servicios por la entidad crediticia extranjera, la representación deberá ir referida específicamente a ese banco matriz (no a su sucursal en España), como entidad jurídica que presta directamente y a cuyo favor debe inscribirse la hipoteca, y acreditarse la misma ante el Registro de la Propiedad mediante una reseña adecuada en la escritura de préstamo o crédito hipotecario. Esta acreditación de la representación deberá verificarse según las normas que imponga la respectiva legislación nacional (ej. necesidad o no de inscripción del poder del compareciente en el Registro Mercantil correspondiente) y ajustarse a la doctrina de la DG sobre acreditación de los poderes extranjeros.

Por el contrario, si el préstamo o crédito hipotecario ha sido tramitado y concedido instrumentalmente por la sucursal en España del Banco extranjero, la representación deberá ir referida específicamente a esa sucursal del banco (no al banco matriz), como entidad mercantil a cuyo favor debe inscribirse la hipoteca. Respecto de esta representación regirá la legislación española, y, en consecuencia, deberá acreditarse la inscripción del respectivo poder (aunque haya sido autorizado en el extranjero) en la hoja del Registro mercantil español de la sucursal, como si de una sociedad española se tratara.

Es cierto que las sucursales, al contrario de lo ocurre con las filiales, no tienen personalidad jurídica distinta de su sociedad matriz, y, así, el artículo 295 del RRM las define como todo “establecimiento secundario dotado de “representación permanente” y de cierta autonomía de gestión, a través del cual se desarrollen, total o parcialmente, las actividades de la sociedad”; pero no es menos cierto que en su articulado se exige la constancia registral de ese “representante permanente” y sus facultades, así como los nombres de los administradores de la sociedad matriz y sus cargos (arts. 297 y 300 RRM), y que en su hoja deberán reflejarse todos los actos posteriores de la sociedad, como el cambio del representante permanente, de los administradores o el nombramiento de liquidador (arts. 299 y 302 RRM).

Ello lleva a considerar que la representación de los apoderados y subapoderados de la sucursal, que normalmente serán conferidos por el denominado “representante permanente”, deben inscribirse en la hoja registral española de la misma. Claro está que es posible que en la hoja mercantil de la sucursal figure que la misma podrá ser representada por los propios apoderados del banco matriz en los mismos términos en que lo sean de ésta, y que los poderes de la sucursal también pueden ser conferidos por los administradores de esa sociedad matriz, pero, en el primer caso, tales poderes deberán figurar tanto en la hoja registral de la sociedad matriz (cuando la legislación aplicable así lo imponga), como en la hoja registral de la sucursal en España; y, en el segundo caso, deberán inscribirse directamente en este último Registro.

En cuanto a la validez, a los efectos de que se trata, de la circunstancia que el poder extranjero se encuentra inscrito en el Registro de Hacienda del país del banco matriz, ello también ocurre en España en que tanto la AEAT como otras Administraciones Públicas

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

tienen registros de poderes a los efectos de realizar gestiones y/o contratar con las mismas, pero ello no genera que esa inscripción sea suficiente a los efectos del tráfico jurídico en general, lo cual deriva exclusivamente de la inscripción del poder en el Registro Mercantil. Se estima que la misma consideración debe tener la inscripción de los poderes en esos registros administrativos extranjeros, salvo que se acredite que según el derecho nacional aplicable, los mismos son sustitutivos de la inscripción en el Registro Mercantil (art.36 RH), y siendo en su caso aplicable lo señalado anteriormente respecto de la necesidad de inscripción en la hoja registral de la sucursal en España.

Por último, respecto a la calificación de la reseña de la representación de los administradores o apoderados generales cuya representación debe estar inscrita en el Registro Mercantil español, como señalan las resoluciones que se reflejan en la consulta, su inscripción en tal Registro si bien es obligatoria no tiene carácter constitutivo y, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el apoderado o administrador antes de producirse la inscripción. Ahora bien, de conformidad con la misma doctrina, la reseña de dicha representación debe incluir necesaria y expresamente un examen de la vigencia y validez del otorgamiento del poder o del nombramiento del administrador, o alternativamente, y a pesar de las últimas resoluciones, aportarse tales documentos al Registro de la Propiedad.

En conclusión, de los datos que constan en la pregunta resulta que el citado poder debe constar inscrito en la hoja registral de la sucursal en España, sin que sea suficiente su inscripción en el Registro Mercantil del país de la nacionalidad de la sociedad matriz y mucho menos en un Registro meramente administrativo, por lo que, al faltar también una reseña sobre la validez y vigencia de su otorgamiento, la inscripción de la hipoteca debe ser suspendida.

FIRMA ELECTRÓNICA. ADMISIÓN, O NO, DE UN CERTIFICADO DE ARQUITECTO DE FIN DE OBRA, FIRMADO DIGITALMENTE, QUE SE MANDA POR CORREO ELECTRÓNICO AL REGISTRO, EN FORMATO PDF.

Se plantea si puede admitirse un certificado de arquitecto de fin de obra, firmado digitalmente, que se manda por correo electrónico al Registro, en formato PDF.

La necesidad de que la certificación del técnico relativa a obras nuevas en construcción o terminadas, que se incorpore o que se acompañe como documento complementario, tenga la firma legitimada notarialmente resulta expresamente del artículo 49 apartados 2º y 3º RD 1093/97.

La DGSJFP ha mantenido un criterio constante sobre esta cuestión en el sentido de que la autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, recordando que la incorporación a la matriz de una escritura de un documento privado no convierte éste en público (RDGSJFP de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 y 11 de marzo de 2009)

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad de los documentos presentados (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), lo que se traduce, en materia de certificados de obra emitidos por técnicos, en que debe verificar la autoría de la firma del certificante.

Entre los medios de acreditar la identificación de quien firma está: la legitimación notarial (artículos 256 y 259 Reglamento Notarial); la ratificación ante el registrador, y cualquier otro que cumpla la finalidad de identificación del firmante, ya sea realizada por medios físicos o telemáticos (RDGSJFP 23 enero 2018 y 2 octubre 2019). Entre estos medios telemáticos que pueden utilizarse como para la identificación del firmante se incluye la firma electrónica.

Empiezan a ser frecuentes los casos en los que en las escrituras de obra nueva se testimonian certificados de técnicos que constan que están firmados digitalmente. Si el notario autorizante realiza alguna afirmación sobre la identidad del firmante, o la posible verificación realizada por él de la firma, se entiende, por la mayoría de los asistentes, que está realizando una confirmación de la identidad del firmante, y por lo tanto estaríamos ante una legitimación notarial de una firma digital.

Por el contrario, en los casos en que el notario no realiza afirmación alguna, sino que se limita a testimoniar el documento, debe plantearse cuál es la validez de una firma electrónica en un documento en soporte papel.

Este traslado a soporte papel de un documento electrónico -firmado electrónicamente- sería admisible si tuviera un Código Seguro de Verificación o enlace al portal de firma o Sede Electrónica donde pudiera verificarse la autoría y contrastar su autenticidad (RDGRN 6 marzo 2012 y 23 febrero 2017). Pero si el certificado del técnico sólo consta en formato papel, y no tiene ningún CSV, no cabe ningún proceso electrónico de identificación del origen e integridad de los datos.

Sin embargo, si el certificado ha sido remitido en soporte electrónico al Registro -bien a través del sistema de interconexión del Colegio de Registradores, bien trayendo físicamente al Registro un CD o pendrive con el archivo PDF (de forma similar al Libro del Edificio), o bien mediante correo electrónico- sí sería posible proceder a verificar la autenticidad de la firma electrónica, mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación.

El Reglamento (UE) 910/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior, que es de aplicación directa; garantiza la equivalencia jurídica entre la firma electrónica cualificada y la firma manuscrita, pero permite a los Estados miembros determinar los efectos de las otras firmas electrónicas y de los servicios electrónicos de confianza en general. En este aspecto la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza que lo complementa, modifica la regulación anterior al atribuir a los documentos electrónicos para cuya producción o comunicación se haya utilizado un servicio de confianza cualificado, una ventaja probatoria.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

La firma electrónica cualificada es aquella que se basa en un certificado cualificado de firma electrónica; y este certificado es el que ha sido expedido por un prestador cualificado de servicios de confianza, el cual deberá verificar la identidad de la persona física o jurídica a la que se expide este certificado cualificado. Cada Estado miembro debe publicar listas con información relativa a estos prestadores cualificados de servicios de confianza (art. 22 Reglamento).

El valor probatorio y los efectos jurídicos de estos documentos privados electrónicos vienen recogidos en el artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece una presunción de autenticidad e integridad de los mismos, en el caso de que se haya empleado un servicio de confianza cualificado; e invierte la carga de la prueba, correspondiendo a quien impugne estos documentos electrónicos la carga de realizar la comprobación (art. 3.2 Ley 6/2020).

En definitiva, en los casos en que tengamos la certificación del técnico en soporte electrónico y podamos verificar, bien a través del programa de gestión del Registro, o de otro modo -por ejemplo, con el panel de firmas del programa Adobe- la existencia de la firma, su validez, la no revocación, la identidad del firmante, y lo más importante, el prestador de servicio de confianza que ha emitido el certificado empleado (por ejemplo la FNMT), debemos entender acreditada la identidad del firmante, del titular del certificado.

En el caso planteado, la certificación del técnico se ha remitido en soporte electrónico a la cuenta de correo corporativo del Registro. La DGSJFP se ha pronunciado en contra de la admisión de este sistema de remisión, aun cuando se trate de documentos complementarios al título inscribible. Se fundamenta en que no encaja en ninguno de los medios de presentación contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues, aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de remisión telemática, esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5. 2.^a de la Ley 24/2001, ya que no genera un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título (RDGSJFP 17 abril 2017 y 27 enero 2021).

Así, en este caso, aun cuando se pudiera verificar la identidad del firmante del certificado electrónico con firma electrónica cualificada; se concluye que se debe rechazar el documento, por no ser el correo electrónico el medio adecuado de presentación.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 28-03-2022).

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos de Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

OBRA NUEVA. AMPLIACIÓN. REQUISITOS.

Se presenta una modificación de obra, en virtud de la cual se procede a crear dos elementos dentro de la edificación, cuando antes sólo había una. Además, existe una ampliación la obra que consta inscrita.

Esta obra, en la cual se constituye una vivienda más y se amplía la edificación, es una obra nueva que debe reunir la totalidad de los requisitos: seguro decenal, certificado de eficiencia energética, declaración de técnico sobre la finalización conforme a la licencia y seguro decenal (salvo que concurra alguna de las excepciones legalmente previstas).

Se pone de manifiesto el hecho de que la licencia contempla una sola vivienda. No obstante se señala por los presentes que si la licencia de primera ocupación recoge la existencia de las dos viviendas, será admisible la inscripción, ya que la misma acredita la sujeción de la obra, tal y como ha sido realizada, a la legalidad urbanística.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 15-01-2020).

PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS. EJERCICIO DE FACULTADES RESERVADAS POR EL PROMOTOR CONSISTENTE EN LA POSIBILIDAD DE MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS, INCLUIDAS SUS CUOTAS. COMPETENCIA AL RESPECTO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Suspendida la inscripción de cláusula estatutaria en la que el promotor se reserva la modificación de descripción de las fincas incluidas las cuotas (ahora presentadas las ventas en Diario) se rectifican las cuotas alegando como facultades dicho artículo estatutario respecto de lo cual el Notario da juicio de suficiencia. ¿Resulta este extremo calificable?

Es criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, reflejado, entre otras, en resolución de 19 de septiembre de 1994, que no es legal, en términos generales, la reserva de facultades en favor del constructor y enajenante de los pisos y locales en régimen de Propiedad Horizontal, a fin de que él solo en el futuro pueda por sí decidir lo que ha de ser competencia de la Junta de Propietarios. Por tanto, no es posible llevar a cabo la rectificación de las cuotas por el promotor por sí solo, una vez enajenados elementos privativos, alegando dicha reserva.

Así, conforme al tradicional criterio mantenido por la Dirección General, la última en resolución de 29 de mayo de 2019, para la inscripción de la referida modificación de cuotas deberá acreditarse el consentimiento de los propietarios actuales.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 16-10-2019).

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos de Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

1. ARRENDAMIENTOS. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. ¿Existe derecho de adquisición preferente del arrendatario cuando el precio de la venta se satisface mediante compensación de deuda que el comprador reconoce haber contraído con el vendedor-arrendador? ¿Qué requisitos son exigibles para la admisión del reconocimiento de deuda como medio de pago?

No proceden los derechos de adquisición preferente del arrendatario por no tratarse de un supuesto de compraventa en sentido estricto, ya que no puede subrogarse en el lugar del que adquiere. El precio que pudiera satisfacer el arrendatario no produciría la extinción de la deuda, como sí sucede en el acto documentado, por lo que, no habiendo identidad en las prestaciones, no concurren los requisitos necesarios para la existencia de los derechos previstos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, en todo caso, será necesaria la adecuada identificación de la deuda que conforma el medio de pago, no mediante exhibición del título o documento del que resulte, pero sí mediante la consignación de todos los datos identificativos de la misma.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

En palabras de la Dirección General de los Seguridad Jurídica y Fe Pública resultantes de la resolución de 10 de junio de 2020, al contrato de compraventa se refiere el Código Civil en los artículos 1445 y siguientes, disponiendo primero de ellos que «Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente». En consecuencia, entrega de la cosa, por un lado, y pago del precio, por otro, son los dos elementos esenciales de la compraventa.

Sin embargo, los artículos 1281, 1282 y 1283 del Código Civil establecen, como regla general, que lo decisivo para la interpretación de un contrato es la intención de los contratantes. Y según el artículo 1285 del mismo Código, deben interpretarse unas cláusulas por las otras de modo que prevalezca sobre las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Por ello esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre de 2005, 27 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 3 de marzo de 2007, 18 de mayo de 2013, 11 de mayo de 2016 y 13 de julio de 2017), a la hora de calificar los documentos inscribibles el registrador habrá de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil).

De ello resulta que, aunque se emplee el término venta, cuando el precio pactado para la misma se satisface mediante la compensación de deuda, de modo que se produce una extinción de la misma a cambio de la entrega de un bien, nos encontramos no ante una compraventa sino ante una dación en pago y respecto de la dación en pago, el Tribunal Supremo ha puesto de relieve que –como ya entendiera en sentencias 175/2014, de 9 de abril, y 715/2014, de 16 de diciembre– «la dación en pago supone un concierto de voluntades entre deudor y acreedor por el que éste consiente recibir, con carácter solutorio, un aliud pro alio (una cosa por otra), con el efecto de extinguir la obligación originaria.

Se trata de un negocio complejo, pues participa de las características del pago o cumplimiento de una obligación, de la compraventa y de la novación por cambio de objeto que, con efectos solutorios, extingue la primitiva obligación (Sentencia 392/2018, de 21 de junio).

Así, según el centro directivo, la dación en pago no es más que «un contrato oneroso en el que existe cesión de una cosa a cambio de la extinción de una deuda» (vid. Resolución de 13 de septiembre de 2012). O dicho en términos más descriptivos y detallados, la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (cfr. artículo 1158 del mismo Código, y Resoluciones de 18 de enero de 1999 y 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007).

Se trata, por tanto, de una forma especial de pago por el que el deudor o un tercero, con el consentimiento del acreedor, realiza con finalidad solutoria una prestación distinta de la debida (aliud pro alio) Y si bien no pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos, pueden aplicarse a la dación en pago en vía de principios, con carácter general y sin perjuicio de ciertas excepciones como la certeza del precio, las normas propias de la compraventa (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1994, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006 y 1 de octubre de 2009). Como resulta de esta última sentencia, la datio pro soluto es un acto en virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, de manera

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

que ese crédito actúa con igual función que el precio en la compraventa, a cuya regulación ha de acomodarse ante la falta de normas específicas que la regulen.

No obstante, aunque puedan aplicarse por analogía algunas de las normas de la compraventa, no por ello pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos (cfr., por todas las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2005 y 19 de octubre de 2006). En concreto, a propósito de la procedencia o no de los derechos de adquisición preferente regulado en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, esta Dirección General en Resolución de 10 de diciembre de 2007 precisó lo siguiente: «b) Las normas que regulan el derecho de adquisición preferente del arrendatario en materia de arrendamientos urbanos han de ser objeto de interpretación estricta en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados (vid. artículo 4 del Código Civil; y las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 febrero 1991, 8 de junio de 1995 y 27 de mayo de 2000; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5 septiembre 1991, 24 de julio de 1995 y 16 de octubre de 1999). El artículo 25.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece el derecho de adquisición preferente únicamente para el caso de venta de la vivienda arrendada, por lo que, al no extenderlo el legislador a supuestos distintos al de la venta (como, por el contrario, hace el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), no cabe aplicar dicha limitación legal del dominio.

Cuestión distinta es que, no obstante la literalidad de la norma del artículo 25.1 de la Ley, deba reconocerse al arrendatario el derecho de adquisición preferente en casos en que la adjudicación en pago constituya un negocio simulado o se trate de un negocio indirecto con propósito de aparentar externamente una realidad jurídica distinta a la venta realmente perseguida por las partes. Pero la apreciación de tales circunstancias excede del ámbito de competencias del Registrador en el reducido marco del procedimiento registral.

En relación al reconocimiento de deuda, o la jurisprudencia y la doctrina del Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de diciembre de 2014 y 2 de septiembre de 2016), el reconocimiento de deuda, aun cuando no aparece regulado especialmente, constituye en nuestro Derecho un negocio jurídico de fijación (en igual sentido, el artículo 1988 del Código Civil italiano) en el que, si bien no se produce una total abstracción de la causa (como en el Derecho alemán, parágrafo 781 del B.G.B.) se contiene la obligación del deudor de cumplir lo reconocido salvo que se oponga eficazmente al cumplimiento alegando y probando que la obligación a que se refiere es inexistente, nula, anulable o ineficaz por cualquier causa, lo que implica la inversión de la carga de la prueba. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo al establecer que «el reconocimiento contiene la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de la dispensa de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente» (vid. Sentencias de 17 noviembre de 2006, 16 de abril de 2008 y 6 de marzo de 2009, entre otras).

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes, al contrario, interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex artículo 1973 del Código Civil), sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce».

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario - sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)-, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria. A su vez, al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2013).

No obstante lo anterior, como ya se reconociera por la Dirección General en su Resolución de 28 de febrero de 2003, no es preciso que se refleje pormenorizadamente todo el contrato que motiva el reconocimiento de deuda, sino que es suficiente que se haga la indicación de cuál es el contrato concreto del que deriva la deuda, a los efectos de que pueda entenderse adecuadamente identificada la causa, así como los medios de pago y dar con ello cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, 177 del Reglamento Notarial en desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado.

Artículo 25 Ley de Arrendamientos Urbanos. Derecho de adquisición preferente.

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

...

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público

... Artículo 1521 Código Civil.

El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

Artículo 21 Ley Hipotecaria.

2. Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Artículo 254 Ley Hipotecaria.

3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados.

Artículo 24 Ley del Notariado, párrafos 4 y 5.

En las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. A tal fin, y sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria.

Igualmente, en las escrituras públicas citadas el Notario deberá incorporar la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportadas por los comparecientes cuando proceda presentar esta en los términos previstos en la legislación de prevención del blanqueo de capitales. Si no se aportase dicha declaración por el obligado a ello, el Notario hará constar esta circunstancia en la escritura y lo comunicará al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado.

Artículo 177 del Reglamento Notarial.

El precio o valor de los derechos se determinará en efectivo, con arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española. De igual modo, los valores públicos o industriales se estimarán en efectivo metálico, con arreglo a los tipos oficiales o contractuales.

En las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, se identificarán, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª Se expresarán por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

2.ª El Notario incorporará testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento de la escritura. Los comparecientes deberán,

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

asimismo, manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados con anterioridad al momento del otorgamiento, expresando además su numeración y el código de la cuenta de cargo. En caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

3.ª En caso de pago por transferencia o domiciliación, los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

En el marco del artículo 17.3 de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, el Consejo General del Notariado proporcionará a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria información, en particular, en el caso de pagos por transferencia o domiciliación, cuando no se hubieran comunicado al Notario las cuentas de cargo y abono.

En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el Notario advertirá verbalmente a aquellos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia en la escritura.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria.

Igualmente, en las escrituras citadas el Notario deberá incorporar la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportada por los comparecientes cuando proceda presentar ésta en los términos previstos en la normativa de prevención del blanqueo de capitales. Si no se aportase dicha declaración por el obligado a ello, el Notario hará constar dicha circunstancia en la escritura y lo comunicará al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado.

Resolución de 10 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
[Disposición 8891 del BOE núm. 207 de 31 de julio de 2020](#)

Resolución de 12 de abril de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado
[Disposición 5643 del BOE núm. 100 de 2018](#)

2. HERENCIA. TESTAMENTO. OPCIÓN DE COMPRA. Opción de compra concedida por el testador a un heredero por plazo de quince años a contar desde el fallecimiento del causante, sobre un bien adjudicado a tres herederos por terceras partes indivisas.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

No es posible la inscripción por el plazo establecido por el causante al contravenir el texto imperativo del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, ni puede tampoco de oficio inscribirse sólo por el plazo legalmente admitido por suponer una alteración sustancial de los elementos esenciales del derecho concedido.

Artículo 14 Reglamento Hipotecario.

Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

Resolución de 14 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado
[Disposición 3001 del BOE núm. 67 de 2013](#)

3. OBRA NUEVA. Escritura de obra nueva en que el promotor, que es una sociedad patrimonial, declara una obra nueva sobre una parcela, manifestando que es para uso propio. En el siguiente número de protocolo, también presentado en el Registro, se hace declaración de obra nueva con iguales características. ¿Es posible practicar la inscripción sin la aportación de documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación sobre seguro decenal?

La obligación de contratación y acreditación de las garantías previstas en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación se exceptúan únicamente en los supuestos en que concurren las siguientes circunstancias: 1. Autopromotor individual; 2. De una única vivienda unifamiliar; 3. Para uso propio.

Lo que trata de expresar la norma, cuando establece que se ha de tratar de «una única vivienda unifamiliar para uso propio», es que la excepción se contrae a una sola (única) edificación (con destino a vivienda) por autopromotor, de modo que lo que trata de evitar el legislador mediante este requisito es que el promotor pueda excluir del seguro decenal un número indefinido e ilimitado de viviendas unifamiliares (edificaciones separadas) con la mera declaración de que va a destinarlas a uso propio, circunstancia que sería posible de no haberse establecido legalmente esta condición.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

En el presente caso, el carácter único de la vivienda, como presupuesto de la exoneración de la obligación de acreditar la suscripción del seguro decenal, aparece claramente desvirtuado y contradicho por las declaraciones efectuadas por el mismo autopromotor en relación con otras viviendas unifamiliares, tal y como resulta de otros documentos presentados a inscripción, y de los propios asientos registrales. Por tanto, cabe concluir que, en este caso, al no acreditarse la concurrencia de todos los requisitos que exceptúan del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, **no puede practicarse la inscripción de las obras nuevas sin manifestar y testimoniar las garantías contratadas.**

Artículo 20 Ley de Ordenación de la Edificación. Requisitos para la escrituración e inscripción.

1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

Disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación. Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.

Uno. La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión "inter vivos" dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión "inter vivos" sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

Resolución de 3 de julio de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado [Disposición 11718 del BOE núm. 225 de 2012](#)

4. OBRA NUEVA. LICENCIA. Constando una finca inscrita como rústica, en el año 2006 se concedió licencia de obra respecto de la misma, calificada como urbana en 2005 en virtud de

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

un Plan de Ordenación Urbana que posteriormente fue anulado por sentencia firme. ¿Es posible inscribir la obra nueva en construcción en virtud de la licencia de 2006 habiendo sido anulado posteriormente el plan en cuyo marco se dictó?

De acuerdo con la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en desarrollo de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y según el contenido de la legislación sobre procedimiento administrativo y jurisdicción contencioso administrativa, la licencia concedida bajo la vigencia de un Plan de Ordenación declarado nulo no es automáticamente anulada, por lo que no es causa de denegación de la práctica de los asientos la anulación del plan por considerar no cumplida la legalidad urbanística del acto, debiendo mediar una declaración de la administración relativa a la extensión de la nulidad al acto concreto dictado en desarrollo del plan, es decir, a la propia licencia o finca a que la misma se refiere.

Ello no obstante, el documento presentado deberá acompañarse del acreditativo de la identidad de la finca registral con aquella a la que se refiere la licencia, para lo cual será preciso no sólo el certificado de equivalencia previsto en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, sino que será preciso acreditar el cambio de calificación de la finca, que pasa de ser rústica a urbana, mediante la identificación del acuerdo adoptado, pues de lo contrario, no es la falta de validez de la licencia, sino la propia naturaleza o calificación urbanística de la finca inscrita la que impide la práctica de los asientos solicitados.

La declaración de nulidad de un plan se retrotrae al mismo instante de haber sido dictado, lo que comporta, a su vez, la nulidad de aquellos planes secundarios que se dicten en su desarrollo, al contravenir el principio de jerarquía normativa y, por tanto, carecer del necesario soporte normativo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 2008, 14 de julio de 2010, 7 de febrero de 2011, 19 de junio de 2013 y 2 de junio de 2016, Sala de lo Contencioso-Administrativo). Ahora bien, los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución). En concreto, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente»

Serán pues los términos de la sentencia por ejecutar los que determinen la clase y el contenido de los actos que deba dictar la Administración Pública condenada por aquella a fin de llevarla a efecto.

De este modo, si para la inscripción de actos o sentencias anulatorias de instrumentos de ordenación urbanística es preciso que tal anulación se concrete en fincas concretas, con mayor motivo será necesaria dicha concreción cuando de lo que se trata es de denegar una inscripción por considerar nula una segregación, que, sin embargo, no ha sido expresamente declarada como tal, puesto que el registrador carece por sí mismo de la facultad de decidir el alcance y extensión de la nulidad judicialmente declarada. En consecuencia, según todo lo expuesto, no puede sostenerse que la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo por la que se anula el Plan General de Ordenación Urbana determine «per se» la nulidad de todos los actos llevados a cabo con posterioridad sobre la finca matriz en su ejecución, y con ello las segregaciones o divisiones amparadas en licencias anteriores a la citada Sentencia, siendo por ello necesario primero que

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

se determine por los tribunales, y luego se ejecute por la administración, el concreto alcance de la nulidad declarada.

Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 11 Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3 Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Artículo 28 Texto Refundido de la Ley del Suelo. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Resolución DGRN 25 de octubre de 2018

[Disposición 15766 del BOE núm. 279 de 2018](#)

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 16-03-2022).

1. USUFRUCTO. DERECHO DE HABITACIÓN. ¿Es posible convertir un derecho de usufructo en derecho de habitación?

Nos encontramos ante el supuesto de un derecho de usufructo constituido con arreglo a las disposiciones contenidas en los artículos 467 y siguientes del Código Civil, sujeto, por tanto, a su regulación legal y se plantea la cuestión de si es posible convertir ese derecho real de usufructo en un derecho de habitación sin necesidad de celebrar dos actos jurídicos, uno de extinción y otro posterior de constitución de los citados derechos.

En primer lugar, se hace preciso analizar si nuestro ordenamiento jurídico prevé la figura de la conversión de derechos reales, es decir, de transformación de un derecho real en otro.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

El estudio ha de partir del concepto de pleno dominio, integrado por la totalidad de facultades que pueden ser atribuidas a un titular y a que se refiere el artículo Artículo 348 al establecer que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo”.

Así, todos los derechos reales consisten en la atribución a un sujeto de todo o parte de dichas facultades de goce y/o disfrute, de modo que el conjunto de facultades y obligaciones que conllevan para el o los titulares delimita su estatuto jurídico y permitirá encuadrarlo en alguna de las figuras específicamente reguladas en la legislación vigente o admitirlo como un derecho real diferente al encontrarnos inmersos en un sistema que admite el *numerus apertus* en materia de constitución de derechos.

Sin embargo, una vez constituido un derecho, su ejercicio y extinción vendrán determinados por el régimen legal o convencional a que se hayan ajustado o que resulte de las modificaciones que puedan tener lugar.

Esas modificaciones, sin embargo, deberán instrumentalizarse y causalizarse debidamente mediante la celebración de los actos jurídicos pertinentes, bien de transmisión de facultades, renuncia o cualesquiera otras, debiendo cumplir con los requisitos legales aplicables (véase la forma documental pública prevista en el artículo 1280 del Código Civil, los requisitos de eficacia previstos en los artículos 1261 y siguientes sobre consentimiento y causa o los propios del acto jurídico elegido) y asumir la consecuencia tributaria correspondiente al hecho imponible.

Si además se pretende la inscripción de dicha modificación, todo ello estará sujeto a calificación de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 58 de su Reglamento y 254 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto objeto de análisis es aplicable de la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, según la cual el derecho de habitación tiene unas características especiales que determinan que aun cuando se trata de un derecho real tiene connotaciones propias de los personales.

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1983 enumera los caracteres del derecho de uso, que pueden aplicarse también al de habitación. Se trata –dice la Sentencia– de: a) un derecho real; b) de uso y disfrute; c) recayente sobre un inmueble; d) limitado a las necesidades del mismo; e) de carácter personal (en el sentido de personalísimo e intransmisible); con dos particularidades esenciales que le dan individualidad jurídica, cuales son: f) la temporalidad del uso (y de la habitación) y g) su especial régimen jurídico.

Por tanto, su contenido no es idéntico al del derecho de usufructo, cuyo régimen jurídico queda regulado de forma independiente, siendo diferente el contenido de facultades y de obligaciones atribuidos al nudo propietario y al usufructuario y habitacionista en cada caso.

Consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, la modificación, inscribible según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, implica en todo caso la subsistencia del derecho a que se refiere, por lo que los elementos esenciales del mismo, los que permitan identificarlo como tal, han de permanecer. Por tanto, no cabe integrar en el contenido del término modificación a estos efectos el de la conversión pretendida, entendiéndose por tal aquel cambio en el objeto, extensión, alcance y contenido del derecho de tal envergadura que suponga que deja de ser el mismo derecho para configurar otro diferente. **Procederá en tales supuestos una extinción del derecho real de usufructo y constitución de derecho de uso, como dos hechos imposables y dos actos jurídicos sujetos a su propio régimen jurídico.**

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Artículo 467 Código Civil

El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

Artículo 471 Código Civil.

El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño.

Artículo 513 Código Civil.

El usufructo se extingue:

- 1.º Por muerte del usufructuario.
- 2.º Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
- 3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.
- 4.º Por la renuncia del usufructuario.
- 5.º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
- 6.º Por la resolución del derecho del constituyente.
- 7.º Por prescripción.

Artículo 523 Código Civil.

Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones siguientes.

Artículo 524 Código Civil.

La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Artículo 528 Código Civil.

Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.

RDG 5 de abril de 2015

[Disposición 11614 del BOE núm. 259 de 2015](#)

RDG 3 de marzo de 2022

[Disposición 4696 del BOE núm. 71 de 2022](#)

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

2. OBRA NUEVA. ANTIGÜEDAD. ¿Es posible con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana inscribir sobre una finca no urbanizable una obra cuya antigüedad es anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2006?

Si de la documentación presentada resulta un año aproximado de construcción muy anterior a las normas que en País Vasco impusieron un régimen de imprescriptibilidad de las medidas de reposición de legalidad urbanística para el suelo no urbanizable, será posible la inscripción por tratarse de situaciones ya consolidadas, evitando así una aplicación retroactiva de la norma o situación urbanística.

28.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Artículo 52 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

. Reglas aplicables a otras construcciones.

Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos:

a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

Artículo 10 Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

. Disciplina urbanística. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Las infracciones graves prescribirán a los cuatro años y las leves a los dos años, a contar desde su comisión. Las sanciones impuestas por faltas graves prescribirán a los dos años, y las impuestas por faltas leves al año.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

Artículo 224 Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.

1. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística que se dispongan por razón de actos o actuaciones clandestinas serán determinadas en la resolución del procedimiento de legalización.

2. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística derivadas de actos o actuaciones clandestinas correrán de cuenta de los titulares de los terrenos o inmuebles o de los responsables de dichas actuaciones, usos o actividades.

3. Cuando la orden de ejecución de las operaciones de restauración no se contuviera ya en la resolución del procedimiento sobre legalización de los actos o actuaciones clandestinas correspondientes, la administración competente podrá dictarla de forma independiente previo procedimiento en el que se oirá a las personas interesadas, que se regulará reglamentariamente.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

4. Transcurridos cuatro años desde la total terminación de las obras, trabajos e instalaciones, o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, la administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, las instalaciones o las construcciones correspondientes. Éstas quedarán sujetas, no obstante, al régimen de instalaciones, edificaciones y construcciones fuera de ordenación, y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la eliminación o, en todo caso, reducción del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos. La administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio. 5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige, en ningún caso, para los usos ni para las parcelaciones y las construcciones, edificaciones e instalaciones que se realicen en los siguientes supuestos: a) Los ejecutados en suelo no urbanizable. b) Los ejecutados sobre terrenos calificados en el planeamiento como dotaciones públicas de la red de sistemas generales. c) Los ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo. d) Los que afecten a bienes catalogados por el ayuntamiento o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La falta de ejecución de las órdenes de reposición de la realidad física alterada para la restauración de la integridad de la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la imposición de hasta diez sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes, así como al traslado de testimonio al Ministerio Fiscal en el supuesto de existir indicios de que los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia. El importe de cada una de dichas multas podrá ascender a la mayor de las siguientes cantidades: al 10% del coste estimado de las obras y los trabajos de reposición a ejecutar, o 600 euros. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2019

<https://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2441.pdf>

3. CENSOS. Constando inscrito el dominio útil de una finca, ¿a favor de quién se consolida el pleno dominio una vez extinguido el censo?

Existiendo la inscripción de sólo el dominio útil de una finca, nos encontramos ante un censo enfiteúutico, definido en el artículo 1605 del Código Civil, del que resulta que el titular cede el dominio útil al enfiteuta, reservándose el dominio directo y el derecho a percibir una pensión anual.

Por su propia naturaleza, el censo se constituye a perpetuidad o por tiempo indefinido, de modo que su extinción se producirá por la redención del censo tal y como prevé el artículo 1608 del Código Civil, la cual tendrá lugar a instancia del censatario o enfiteuta con sujeción a lo previsto en el artículo 1651 del mismo cuerpo legal.

Dicha redención implica la extinción del censo y, con ello, de la separación del dominio útil y el directo, quedando únicamente el pleno dominio bajo la titularidad de quien ostentaba este último, es decir, del dueño directo que en su momento constituyó el censo.

Su régimen jurídico, contenido en los artículos 1629 y siguientes del mismo Código de cuyo contenido resulta que una vez.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Artículo 1605 Código Civil.

Es enfitéutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.

Artículo 1608 Código Civil.

Es de la naturaleza del censo que la cesión del capital o de la cosa inmueble sea perpetua o por tiempo indefinido; sin embargo, el censatario podrá redimir el censo a su voluntad aunque se pacte lo contrario, siendo esta disposición aplicable a los censos que hoy existen.

Puede, no obstante, pactarse que la redención del censo no tenga lugar durante la vida del censalista o de una persona determinada, o que no pueda redimirse en cierto número de años, que no excederá de veinte en el consignativo, ni de sesenta en el reservativo y enfitéutico.

Artículo 1651 Código Civil.

La redención del censo enfitéutico consistirá en la entrega en metálico, y de una vez, al dueño directo del capital que se hubiese fijado como valor de la finca al tiempo de constituirse el censo, sin que pueda exigirse ninguna otra prestación, a menos que haya sido estipulada.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de octubre de 2021
<https://www.boe.es/boe/dias/2021/11/23/pdfs/BOE-A-2021-19265.pdf>

4. AGUAS. APROVECHAMIENTO. Un aprovechamiento de aguas se describe incorporando en el texto" una presa normal a la corriente de aguas del río, de veinte metros por 4,80 de alto", etc, identificándose linderos por los cuatro puntos cardinales. ¿Se entiende como una inscripción de la concesión administrativa del derecho de aprovechamiento de aguas o también de la propia construcción física? ¿Debería aportarse en tal caso certificación catastral o algún requisito para la propia construcción?

Cuando la solicitud versa sobre la inscripción de sólo el aprovechamiento de aguas, la referencia de las construcciones, aún cuando sean pormenorizadas, no implica una declaración de obra sino inclusión de los elementos necesarios para la efectividad del aprovechamiento reconocido cuya constancia en la inscripción respectiva tendrá lugar por aplicación de los artículos 64 y 67 del Reglamento Hipotecario. En tal caso, extinguida la concesión administrativa se procederá a la cancelación de la inscripción y a consecuencia de ello, quedará igualmente excluido del registro el contenido íntegro de la descripción tanto de la finca como de las construcciones afectados por el aprovechamiento.

Sin embargo, cuando además de la concesión administrativa o el aprovechamiento se procede a la inmatriculación de la finca con descripción en ella de construcciones existentes, será preciso cumplir con todos los requisitos previstos para tales actos jurídicos, véase los previstos en los artículos 201, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación, o los establecidos en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria y 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en cuanto a las obras nuevas, cualquiera que sea su naturaleza. Y solicitada también la inscripción del

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

aprovechamiento de aguas, al mismo serán de aplicación los artículos 64 y 67 del Reglamento Hipotecario anteriormente citados.

En tal caso, llegado el caso de extinción del aprovechamiento, la cancelación del mismo dejará sin embargo subsistente la inscripción de dominio y de obra nueva de la finca.

Artículo 31 Reglamento Hipotecario.

Las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente.

La adquisición por expropiación forzosa o por cualquier otro título de fincas o derechos inscritos que hayan quedado afectos a la concesión se inscribirá a favor del concesionario, haciéndose constar en las inscripciones respectivas su afectación, y en la inscripción de la concesión la incorporación de aquéllos, por nota marginal. También se hará constar en las inscripciones y notas marginales respectivas que las fincas incorporadas quedan gravadas con las cargas a que esté sujeta o se sujete en el futuro la concesión.

Sobre las fincas o derechos inscritos afectos a una concesión no se podrán inscribir otras cargas o gravámenes que los que recaigan sobre ésta y hayan sido autorizados por la Administración concedente.

Extinguida la concesión, si las fincas deben revertir a la Administración concedente, se inscribirán a favor de ésta, cancelándose los asientos contradictorios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 175.

Cuando resultasen parcelas o fincas sobrantes de una concesión y no deban revertir al concedente, el concesionario podrá hacer constar en el Registro aquella circunstancia y su desafectación de la concesión mediante certificación librada por el Organismo que otorgó la concesión, en la que se exprese la fecha de la resolución que haya declarado la desafectación, la circunstancia de no haber lugar a la reversión y el derecho del concesionario a disponer libremente de la finca. Si la parcela o finca hubiese sido adquirida en virtud de expropiación forzosa, la constancia registral de la desafectación no perjudicará el derecho de reversión que asista al propietario expropiado, y en caso de practicarse segregación, se hará constar en la nueva inscripción la adquisición originaria por expropiación.

Artículo 64 Reglamento Hipotecario.

Las inscripciones de los aprovechamientos de aguas públicas, obtenidos mediante concesión administrativa, se inscribirán en la forma que determina el artículo 31, debiéndose acompañar a los respectivos documentos certificado en que conste hallarse inscritos en el correspondiente Registro administrativo de los organizados por el Real Decreto de 12 de abril de 1901.

Si no se acompañase el certificado, podrá tomarse anotación preventiva por defecto subsanable.

Los aprovechamientos colectivos se inscribirán a favor de la comunidad de regantes en el Registro de la Propiedad a que corresponda la toma de aguas en cauce público. En la inscripción se harán constar, además de las circunstancias generales que sean aplicables, los datos del aprovechamiento, su regulación interna las tandas, turnos u horas en que se divida la comunidad; *las obras de toma de aguas y las principales y accesorias de conducción y distribución*. Bajo el mismo número y en sucesivos asientos, se consignarán los derechos o cuotas de los distintos partícipes, mediante certificaciones expedidas en relación a los

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

antecedentes que obren en la comunidad con los requisitos legales. En los folios de las fincas que disfruten del riego se inscribirá también el derecho en virtud de los mismos documentos, extendiéndose las oportunas notas marginales de referencia.

Las mismas normas se aplicarán cuando la adquisición del aprovechamiento colectivo se acredite conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 67 Reglamento Hipotecario.

Las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que disfruten de la correspondiente concesión administrativa se inscribirán en hoja especial, y bajo un solo número, conforme al artículo 31. Bajo el mismo número se expresarán las concesiones, presas, pantanos o saltos de agua que exploten o les pertenezcan; las centrales térmicas o hidráulicas de que dispongan; las líneas aéreas o subterráneas de transmisión o distribución de corriente y sus características; las casetas distribuidoras o transformadoras y demás elementos de la explotación, así como las servidumbres de paso de energía establecidas voluntaria o forzosamente y las autorizaciones, permisos o licencias que se disfruten para la explotación, con arreglo a las Leyes y Reglamentos administrativos sobre la materia.

Si las diversas suertes de tierra estuvieren situadas en territorio de dos o más Registros, se hará una inscripción principal en aquél en que estuviere situada la central productora y distribuidora, e inscripciones de referencia en los demás, observándose en cuanto fuera posible lo dispuesto en el artículo 62.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 27-04-2022).

1. CONCURSO DE ACREEDORES. ¿Cómo puede conocerse quiénes son los acreedores a quienes han de dirigirse las comunicaciones para la enajenación como libre de cargas de los bienes sujetos a privilegio especial en procedimiento concursal, de modo que pueda practicarse la inscripción de la adjudicación en pública subasta y cancelación tanto de cargas anteriores como posteriores a la declaración de concurso?

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal prevé en su artículo 209 que “la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, judicial o extrajudicial, incluida la electrónica, salvo que el juez autorice otro modo de realización de entre los previstos en esta ley”, a lo que añade el artículo 225 del mismo texto legal que “en el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen”.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Así, el Juez del concurso será competente para ordenar la cancelación de las cargas anteriores al concurso en el mismo decreto de adjudicación, siempre que no se hubiera dispuesto por la autoridad judicial la subsistencia de cargas.

Dicha adjudicación tendrá lugar en procedimiento de subasta si no se hubiera dispuesto en por la autoridad judicial otro modo de realización, subasta que se regirá, en cuanto no esté especialmente regulado, por las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil según establece el artículo 421 del Texto Refundido de la Ley Concursal. Y esta subasta se tramitará estrictamente según las normas establecidas en la legislación, debiendo observarse todos los trámites contemplados en la misma, y sólo los previstos en ella, sin que pueda alterarse el citado procedimiento.

A tal efecto, han de aplicarse las normas relativas al procedimiento de apremio las normas contenidas en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicables a todas las subastas de inmuebles según el propio texto del primero de ellos. Sin embargo, no serán aplicables las normas específicas de ejecución hipotecaria, como serían los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o 132 de la Ley Hipotecaria, por tratarse de procedimientos especiales que no pueden aplicarse analógica ni supletoriamente a supuestos distintos de los contemplados en dichas normas.

En particular, en todos los supuestos de subasta a que se refiere al ley concursal, por aplicación de las normas del procedimiento de apremio, **el Letrado de la Administración de Justicia deberá solicitar la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para conocer la situación jurídico real de la finca que ha de subastarse y poder proceder a las notificaciones pertinentes a los acreedores por parte de la autoridad judicial, debiendo hacerse constar en el mandamiento de cancelación que se han seguido los trámites de notificación del plan de liquidación previstos en la normativa concursal.**

No proceden, sin embargo, las notificaciones previstas en el artículo 657 ni en el 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para los Registradores, previstas no para todo procedimiento de subasta, sino para los procedimientos de ejecución y con referencia a ejecutante inscrito, lo que no concurre en el procedimiento concursal, todo ello sin perjuicio de las facultades que derivan de tales preceptos a favor de los Letrados de la Administración de Justicia para recabar la información oportuna mediante las diligencias que correspondan con el fin de dar cumplimiento a su deber de comunicación y notificación.

Sí proceden, sin embargo, todas las notificaciones a que se refiere la legislación concursal relativas a las fases del procedimiento y que deberán dirigirse por la autoridad judicial en la forma y a quienes señala el tenor de la legislación concursal para la eficacia del procedimiento y salvaguarda de los derechos de todos los interesados.

Así, requisito inexcusable será la constancia en el mandamiento de cancelación de cargas de bien adjudicado en subasta en ejecución de un plan de liquidación del hecho de haber sido notificados todos los titulares de las mismas en los términos exigidos por la legislación concursal para proceder a la inscripción a favor del adjudicatario libre de las mismas tal. Así lo afirma, entre otras, la entonces Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de diciembre de 2019.

Artículo 656 Ley de Enjuiciamiento Civil. Certificación de dominio y cargas.

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta Sección, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado.

2. El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Letrado de la Administración de Justicia y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado.

Artículo 657. Ley de Enjuiciamiento Civil Información de cargas extinguidas o aminoradas.

1. El Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

2. A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

3. Transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.

Artículo 659 Ley de Enjuiciamiento Civil. Titulares de derechos posteriormente inscritos.

1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro.

2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten.

3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, en su caso.

Resolución de 10 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

El juez del concurso es competente para dictar y expedir mandamientos cancelatorios de garantías reales, en fase de liquidación, al objeto de facilitar la enajenación del bien hipotecado en beneficio de los créditos concursales y contra la masa, respecto de aquellos créditos ya extinguidos con anterioridad a la declaración del concurso y no puede entrar el Registrador a calificar cuando en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiéndose que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal. Hechos: se presenta a inscripción mandamientos en los que se insertan autos firmes dictados en procedimiento concursal autorizando la venta directa de una finca y ordenando la cancelación de las cargas registrales. Entre las cargas a cancelar se encontraba una hipoteca inscrita a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que según resultaba de certificación de fecha 11 de abril de 2019, expedida por la administradora concursal, «fue cancelada con fecha 15 de septiembre de 2015, si bien no se procedió a la cancelación registral de la misma». Y de certificación expedida por doña M. C. L. V., como apoderada de «Caixabank, S.A.», sin aportar título que acredite la representación, resultaba que, desde el día 15 de septiembre de 2015, se encontraba cancelado económicamente un contrato, en el que figura como titular la concursada y como hipotecada la finca en cuestión. La Registradora emite calificación negativa indicando que el mandamiento ya había sido objeto de presentación con anterioridad y objeto de calificación negativa por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Una vez caducó el asiento de presentación sin subsanación del defecto, el mandamiento fue nuevamente presentado acompañado de la certificación de la

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

administradora concursal y diligencia de ordenación expedida por la letrada de la Administración de Justicia ordenando la cancelación de las cargas registrales. De dicha certificación y de la diligencia de ordenación citadas resulta que Caixabank. S.A. ha tenido intervención en el procedimiento concursal de referencia pero como titular de un préstamo personal concedido a una mercantil en el que la concursada figuraba como avalista, es decir, como acreedor de un crédito calificado de ordinario subordinado, por razón del cual se le ha dado toda la intervención que resulta de los testimonios y diligencias de ordenación expedidos. Ahora bien, como señala la registradora en su nota, dicha intervención no ha tenido ninguna relación con la hipoteca cuya cancelación se ordena, porque, tal y como resulta de los documentos presentados, el préstamo garantizado con dicha hipoteca se encontraba totalmente satisfecho en fecha 15 de septiembre de 2015, mucho antes de producirse la declaración de concurso, por ello, dicho crédito no fue incluido en la masa del concurso. Añade la registradora en su nota que: “Dado que el juez del concurso no ha tenido conocimiento en ningún momento de la existencia de dicha hipoteca, la cancelación de la misma no puede ser ordenada por el mismo, sino que debe ser objeto de cancelación por la vía ordinaria del artículo 82 de la ley hipotecaria: escritura pública de cancelación o, en su caso, cancelación por caducidad una vez transcurridos los plazos legalmente previstos”. La DGRN revoca la calificación y realiza las siguientes consideraciones: 1) Sobre la competencia del Juez del concurso. A juicio de la Registradora, el juez del concurso carece de competencia, al estar extinguido el préstamo hipotecario al tiempo de la declaración de concurso, y por tanto no haberse incluido dentro de la masa pasiva. Señala la DGRN que no obstante lo dispuesto en el artículo 179 RH, con arreglo al artículo 149.5 de la Ley Concursal, el juez del concurso es competente para poder cancelar cargas anteriores, incluso si gozan de privilegio especial, como ocurre con la hipoteca inmobiliaria, cuando se hayan de transmitir sin subsistencia del gravamen, pero cumpliendo lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley Concursal. Con mayor razón, debe considerarse que la competencia exclusiva del juez del concurso (artículo 8 de la Ley Concursal) debe autorizarle para dictar y expedir mandamientos cancelatorios de garantías reales, en fase de liquidación, al objeto de facilitar la enajenación del bien hipotecado en beneficio de los créditos concursales y contra la masa, respecto de aquellos créditos ya extinguidos con anterioridad a la declaración del concurso. 2) Sobre la intervención del acreedor en el procedimiento concursal. Con arreglo a los artículos 149.5 y 155.4 de la Ley Concursal, debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios no sólo del plan de liquidación sino también de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial. Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos. (ER) • PDF (BOE-A-2020-3392 – 8 págs. – 253 KB)

2. PROPIEDAD HORIZONTAL. SUBCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS. EMBARGO. POR DEUDAS A FAVOR DE LA COMUNIDAD. ¿Es posible practicar inscripción de adjudicación de finca a favor de la subcomunidad de propietarios no inscrita, derivada de ejecución de embargo por deudas a favor de la misma comunidad?

En primer lugar, es necesario analizar la posición jurídica de la manifestada como comunidad de propietarios cuando no existe formalmente un título constitutivo de división horizontal pero

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

sí existe una edificación compuesta por elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuanto cada uno de dichos elementos constituye finca registral separada y están dotados de elementos comunes.

A la misma será de aplicación la regulación establecida en la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros, según el artículo 2 de la ley de Propiedad Horizontal, de modo que será de aplicación el mismo régimen establecido en el artículo 9 en cuanto a las obligaciones de los propietarios de contribuir a los gastos comunes. Correlativamente, todos los propietarios tienen derecho a hacer efectivo el cumplimiento de tales obligaciones, de modo que en el caso de impago les asisten las acciones legales para su reclamación con la preferencia y por los procedimientos establecidos en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y las normas contenidas en los artículos 670 y 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En congruencia con ello, tanto el artículo segundo como la disposición transitoria Primera de la ley de Propiedad Horizontal reconocen la existencia de la comunidad de propietarios aún cuando no exista título de propiedad horizontal, determinando la obligación de adaptación a la Ley únicamente en cuanto a las normas estatutarias contrarias al contenido de la norma. Sin embargo, la ausencia de título o estatutos inscritos no hace inoperante o inexistente de la comunidad de propietarios de una división horizontal de hecho y ello sin perjuicio del derecho que asiste a los propietarios a exigir el otorgamiento del pertinente título y de las normas constitutivas reconocido en la disposición transitoria para poder dar cumplimiento al artículo quinto de la Ley de Propiedad Horizontal que regula la forma y contenido del mismo.

Reconocida la existencia de la comunidad en estos supuestos en que no existe título formal inscrito de división horizontal, le será de aplicación el régimen jurídico completo de las mismas, así como los textos doctrinales y jurisprudenciales que los desarrollan e interpretan.

Es necesario en este caso, sin embargo, dilucidar si tal régimen es extensible a la subcomunidad de facto, es decir, cuando constituido el régimen de división horizontal en cuyo título no se prevé la existencia de subcomunidad ni figura inscrito existe de facto subcomunidad en cuanto a determinados elementos comunes respecto de los que existe derecho y obligación para los propietarios de sólo determinados elementos privativos.

A este respecto, tomando como fundamento los artículos citados así como el 415 del Reglamento Hipotecario y 19 de la ley de Propiedad Horizontal, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de 27 de junio de 2019 permite igualmente la práctica de anotaciones preventivas en cuyos procedimientos toman parte dichas subcomunidades, sin necesidad de que en los mismos intervengan individualmente todos y cada uno de los titulares de los elementos **privativos ya que en este caso se ha reconocido la presunción de la existencia de facto de dicha subcomunidad por haber sido diligenciados libros de actas de la misma por el Registro de la Propiedad**, incluso sin constar nota marginal por no ser subcomunidad inscrita, **y se le ha reconocido dicha presunción al admitir en el procedimiento la legitimación activa por la autoridad judicial**, aunque al no estar inscrita no goce de los efectos del sistema registral (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), pero que es suficiente para poder aplicar a esta subcomunidad las reglas que el centro directivo ha aplicado a los actos colectivos.

Será por tanto aplicable a la misma el régimen jurídico y doctrinal previsto para la comunidad de propietarios.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Analizando la cuestión planteada sobre la posibilidad de inscripción de adjudicación de finca a favor de la subcomunidad de propietarios no inscrita derivada de ejecución de embargo por deudas a favor de la misma comunidad, la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que permite también ser titular registral «...cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones», lo que sirve como fundamento para que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública haya admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente.

Consecuencia de lo anteriormente establecido, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común.

Si la comunidad de propietarios en régimen de comunidad horizontal ostenta un crédito contra un propietario del propio régimen o contra un tercero, le asiste la facultad de instar judicialmente su cumplimiento y, en vía de apremio, de instar la traba de cualesquiera bienes del deudor, así como su enajenación vía subasta e, incidentalmente, su adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 670 y 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Artículo 2 Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio,

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica

Artículo segundo.

Esta Ley será de aplicación:

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

Disposición Transitoria Primera de la ley de Propiedad Horizontal

La presente ley registrará todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de esta ley en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número segundo del artículo dieciséis.

Artículo 9.e Ley Hipotecaria

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal

Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 junio 2019

[Disposición 10878 del BOE núm. 177 de 2019](#)

Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de DGRN 26 julio 2017

[Disposición 9721 del BOE núm. 193 de 2017](#)

Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2016

[Disposición 2438 del BOE núm. 60 de 2016](#)

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

3. URBANISMO. SUELO CALIFICADO COMO INUNDABLE. TÍTULO FORMAL. ¿Cuál es el documento hábil para generar la nota marginal de suelo inundable? ¿Cuándo se hace constar tal circunstancia? ¿Sólo cuando se solicita expresamente o siempre que de la documentación aportada resulte acreditado?

Para hacer constar en el Registro de la Propiedad la calificación como inundable del suelo no será suficiente la mera referencia a tal circunstancia en cualquier título relativo a la misma sino que será necesario presentar certificación librada por el órgano de cuenca competente librada en el oportuno expediente entendido con el titular registral y en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas y estará sujeta a calificación de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Una vez calificado un terreno como zona inundable o de flujo preferente, queda sujeto a las limitaciones en cuanto a usos y autorizaciones establecidas en la Ley de Aguas, Reglamento de Dominio Público Hidráulico y Planes Hidrológicos aplicables y, por tanto, a la obtención de autorizaciones previas que se consignan en las misas, de modo que, constando la calificación como tal en el historial registral de la finca tras haberse observado el procedimiento oportuno y presentado la certificación en el Registro de la Propiedad, tal autorización será exigible para la inscripción de los actos sujetos a la misma.

No constando la calificación en el Registro de la Propiedad, pero resultando de la documentación presentada mención a dicha circunstancia, habrá de exigirse la presentación de la preceptiva autorización para la inscripción pertinente (obra nueva, por ejemplo) pero no podrá hacerse constar la cualidad de inundable del suelo sino en virtud de la específica resolución administrativa de declaración anteriormente reseñada.

Artículo 99 Reglamento Hipotecario

. La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.

Artículo 11 Texto Refundido de la Ley de Aguas **Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio,**

. Las zonas inundables.

1. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren.

2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Artículo 24 Ley de Aguas. Otras atribuciones.

Los organismos de cuenca tendrán, para el desempeño de sus funciones, además de las que se contemplan expresamente en otros artículos de esta Ley, las siguientes atribuciones y cometidos:

a) El otorgamiento de autorizaciones y concesiones referentes al dominio público hidráulico, salvo las relativas a las obras y actuaciones de interés general del Estado, que corresponderán al Ministerio de Medio Ambiente.

b) La inspección y vigilancia del cumplimiento de las condiciones de concesiones y autorizaciones relativas al dominio público hidráulico.

c) La realización de aforos, estudios de hidrología, información sobre crecidas y control de la calidad de las aguas.

d) El estudio, proyecto, ejecución, conservación, explotación y mejora de las obras incluidas en sus propios planes, así como de aquellas otras que pudieran encomendárseles.

e) La definición de objetivos y programas de calidad de acuerdo con la planificación hidrológica.

f) La realización, en el ámbito de sus competencias, de planes, programas y acciones que tengan como objetivo una adecuada gestión de las demandas, a fin de promover el ahorro y la eficiencia económica y ambiental de los diferentes usos del agua mediante el aprovechamiento global e integrado de las aguas superficiales y subterráneas, de acuerdo, en su caso, con las previsiones de la correspondiente planificación sectorial.

g) La prestación de toda clase de servicios técnicos relacionados con el cumplimiento de sus fines específicos y, cuando les fuera solicitado, el asesoramiento a la Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales y demás entidades públicas o privadas, así como a los particulares.

En la determinación de la estructura de los organismos de cuenca se tendrá en cuenta el criterio de separación entre las funciones de administración del dominio público hidráulico y las demás.

Artículo 14 Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

1. Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

2. Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

Artículo 9. Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

3. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concorra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

En consonancia con ello se encuentran los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del mismo texto.

4. TÍTULO FORMAL. DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE. ¿Cuáles son los requisitos para que sea admisible un documento firmado electrónicamente?

Para que pueda tenerse por válida la firma inserta en un documento presentado en el Registro de la Propiedad es necesario que la misma cuente con legitimación notarial, reconocimiento ante la registradora o tratarse de firma electrónica reconocida, destacando en cuanto a esta última la necesidad de que sea reconocida, no bastando cualquier firma incorporada por medios informáticos o electrónicos.

En términos expresados por el artículo 3 de la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, para que pueda considerarse como firma electrónica reconocida y, por tanto, tenga respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel ha de cumplirse que la firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido y generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma.

Así, para que la firma electrónica sea admisible y atribuible a persona determinada es necesario:

- 1. Que conste en documento electrónico y que incorpore un sistema de verificación que permita la comprobación del cumplimiento de los requisitos de la firma según la norma citada, incluso si se presenta traslado a papel del documento electrónico firmado electrónicamente.**

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

2. Que se haya generado **mediante un dispositivo seguro de creación de firma**
3. **Que dicha firma tenga su origen en un certificado reconocido**, entendiendo por tal un documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula unos datos de verificación de firma a un firmante y confirma su identidad.

Para tener por firmados los documentos y acreditada la identidad del firmante a los efectos de admisión de los mismos y servir de fundamento a un asiento registral de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, habrá de ser objeto de calificación que la firma electrónica cumple tales requisitos.

Artículo 3 Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica

. Firma electrónica, y documentos firmados electrónicamente.

1. La firma electrónica es el conjunto de datos en forma electrónica, consignados junto a otros o asociados con ellos, que pueden ser utilizados como medio de identificación del firmante.

2. La firma electrónica avanzada es la firma electrónica que permite identificar al firmante y detectar cualquier cambio ulterior de los datos firmados, que está vinculada al firmante de manera única y a los datos a que se refiere y que ha sido creada por medios que el firmante puede utilizar, con un alto nivel de confianza, bajo su exclusivo control.

3. Se considera firma electrónica reconocida la firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido y generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma.

4. La firma electrónica reconocida tendrá respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel.

5. Se considera documento electrónico la información de cualquier naturaleza en forma electrónica, archivada en un soporte electrónico según un formato determinado y susceptible de identificación y tratamiento diferenciado.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, para que un documento electrónico tenga la naturaleza de documento público o de documento administrativo deberá cumplirse, respectivamente, con lo dispuesto en las letras a) o b) del apartado siguiente y, en su caso, en la normativa específica aplicable.

6. El documento electrónico será soporte de:

a) Documentos públicos, por estar firmados electrónicamente por funcionarios que tengan legalmente atribuida la facultad de dar fe pública, judicial, notarial o administrativa, siempre que actúen en el ámbito de sus competencias con los requisitos exigidos por la ley en cada caso.

b) Documentos expedidos y firmados electrónicamente por funcionarios o empleados públicos en el ejercicio de sus funciones públicas, conforme a su legislación específica.

c) Documentos privados.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

7. Los documentos a que se refiere el apartado anterior tendrán el valor y la eficacia jurídica que corresponda a su respectiva naturaleza, de conformidad con la legislación que les resulte aplicable.

8. El soporte en que se hallen los datos firmados electrónicamente será admisible como prueba documental en juicio. Si se impugnare la autenticidad de la firma electrónica reconocida con la que se hayan firmado los datos incorporados al documento electrónico se procederá a comprobar que se trata de una firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido, que cumple todos los requisitos y condiciones establecidos en esta Ley para este tipo de certificados, así como que la firma se ha generado mediante un dispositivo seguro de creación de firma electrónica.

La carga de realizar las citadas comprobaciones corresponderá a quien haya presentado el documento electrónico firmado con firma electrónica reconocida. Si dichas comprobaciones obtienen un resultado positivo, se presumirá la autenticidad de la firma electrónica reconocida con la que se haya firmado dicho documento electrónico siendo las costas, gastos y derechos que origine la comprobación exclusivamente a cargo de quien hubiese formulado la impugnación. Si, a juicio del tribunal, la impugnación hubiese sido temeraria, podrá imponerle, además, una multa de 120 a 600 euros.

Si se impugna la autenticidad de la firma electrónica avanzada, con la que se hayan firmado los datos incorporados al documento electrónico, se estará a lo establecido en el apartado 2 del artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

9. No se negarán efectos jurídicos a una firma electrónica que no reúna los requisitos de firma electrónica reconocida en relación a los datos a los que esté asociada por el mero hecho de presentarse en forma electrónica.

10. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, cuando una firma electrónica se utilice conforme a las condiciones acordadas por las partes para relacionarse entre sí, se tendrá en cuenta lo estipulado entre ellas.

11. Todos los sistemas de identificación y firma electrónica previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público tendrán plenos efectos jurídicos.

Artículo 6 Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica

. Concepto de certificado electrónico y de firmante.

1. Un certificado electrónico es un documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula unos datos de verificación de firma a un firmante y confirma su identidad.

2. El firmante es la persona que utiliza un dispositivo de creación de firma y que actúa en nombre propio o en nombre de una persona física o jurídica a la que representa.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Artículo 25 **Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica**. Dispositivos de verificación de firma electrónica.

1. Los datos de verificación de firma son los datos, como códigos o claves criptográficas públicas, que se utilizan para verificar la firma electrónica.

2. Un dispositivo de verificación de firma es un programa o sistema informático que sirve para aplicar los datos de verificación de firma.

3. Los dispositivos de verificación de firma electrónica garantizarán, siempre que sea técnicamente posible, que el proceso de verificación de una firma electrónica satisfaga, al menos, los siguientes requisitos:

a) Que los datos utilizados para verificar la firma correspondan a los datos mostrados a la persona que verifica la firma.

b) Que la firma se verifique de forma fiable y el resultado de esa verificación se presente correctamente.

c) Que la persona que verifica la firma electrónica pueda, en caso necesario, establecer de forma fiable el contenido de los datos firmados y detectar si han sido modificados.

d) Que se muestren correctamente tanto la identidad del firmante o, en su caso, conste claramente la utilización de un seudónimo, como el resultado de la verificación.

e) Que se verifiquen de forma fiable la autenticidad y la validez del certificado electrónico correspondiente.

f) Que pueda detectarse cualquier cambio relativo a su seguridad.

4. Asimismo, los datos referentes a la verificación de la firma, tales como el momento en que ésta se produce o una constatación de la validez del certificado electrónico en ese momento, podrán ser almacenados por la persona que verifica la firma electrónica o por terceros de confianza.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2019.

[Disposición 16379 del BOE núm. 274 de 2019](#)

5. HIPOTECA. EJECUCIÓN. Existen en el historial registral de una finca dos hipotecas consecutivas a favor de una misma entidad y por nota al margen de la primera consta nota de expedición de certificación de cargas. Tras ellas y posterior a la nota marginal hay una anotación preventiva de embargo. Se presenta testimonio de decreto de adjudicación librado en el mismo procedimiento en que se expidió la certificación, pero del mismo resulta haberse despachado ejecución por la cantidad adeudada por las dos obligaciones garantizadas, alegándose la acumulación de procedimientos de ejecución de ambas hipotecas y señalándose que el sobrante queda a disposición del anotante. ¿Puede practicarse la inscripción de la adjudicación y cancelación de cargas?

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Un único acreedor mantiene frente a un mismo deudor dos derechos de crédito, garantizados cada uno de ellos con derecho real de hipoteca, cada uno con su correspondiente rango, pero en todo caso consecutivos en el historial registral de la finca sin existir titulares o anotantes entre ambas.

Siendo ambos créditos vencidos líquidos y exigibles, despachada ejecución por el primero de ellos y expedida la certificación de cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas reflejan el hecho de haberse requerido el pago de ambas deudas y despachado ejecución por las mismas, ejecutándose ambas hipotecas en el mismo procedimiento, al que se ha acumulado la ejecución hipotecaria del segundo derecho de garantía.

Adjudicada la finca, se imputa el importe al pago de ambas deudas y, existiendo sobrante, queda el mismo a disposición del anotante posterior a ambas hipotecas.

Dado que los artículos 132, 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exigen que lo entregado al acreedor en pago de las cantidades adeudadas no exceda de la cobertura hipotecaria y que, excediendo del importe total del crédito se consigne a disposición de los acreedores posteriores, el derecho del anotante no queda perjudicado por la existencia de acumulación de garantías reales inscritas preferentes a la anotación preventiva practicada a su favor, dado que se mantiene la prioridad registral y salvaguarda de los efectos de la fe pública registral en términos contemplados por los citados preceptos, en tanto que el resultado en cuanto al rango habría sido el mismo en el caso de llevarse a cabo ejecuciones separadas. El resultado es una economía procesal que en nada perturba las preferencias civiles y registrales de los créditos y derechos, por lo que los documentos son inscribibles en los términos en que han sido presentados.

Artículo 132 Ley Hipotecaria.

A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:

1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.

Artículo 133 Ley Hipotecaria.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

El testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación

Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título.

Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 674. Cancelación de cargas.

A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.

A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.

6. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. MEJORA DE EMBARGO. En el historial registral de la finca constan practicadas varias anotaciones preventivas de embargo, derivadas cada una de ellas en distintos procedimientos seguidos ante los tribunales de la jurisdicción social, constando la acumulación de todos ellos. ¿Es posible hacer constar la mejora del

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

embargo cuando del mandamiento resulta que no se trata de nuevos vencimientos de la misma obligación o intereses o costas de la misma?

En términos de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2017, el artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina que: «1. Si, despachada ejecución por deuda de una cantidad líquida, venciera algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad, se entenderá ampliada la ejecución por el importe correspondiente a los nuevos vencimientos de principal e intereses, si lo pidiera así el actor y sin necesidad de retrotraer el procedimiento. 2. La ampliación de la ejecución podrá solicitarse en la demanda ejecutiva. En este caso, al notificarle el auto que despache la ejecución, se advertirá al ejecutado que la ejecución se entenderá ampliada automáticamente si, en las fechas de vencimiento, no se hubieren consignado a disposición del Juzgado las cantidades correspondientes. Cuando el ejecutante solicite la ampliación automática de la ejecución, deberá presentar una liquidación final de la deuda incluyendo los vencimientos de principal e intereses producidos durante la ejecución. Si esta liquidación fuera conforme con el título ejecutivo y no se hubiera consignado el importe de los vencimientos incluidos en ella, el pago al ejecutante se realizará con arreglo a lo que resulte de la liquidación presentada. 3. La ampliación de la ejecución será razón suficiente para la mejora del embargo y podrá hacerse constar en la anotación preventiva de éste conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 613 de esta Ley. En el caso del apartado anterior, la ampliación de la ejecución no comportará la adopción automática de estas medidas, que sólo se acordarán, si procede, cuando el ejecutante las solicite después de cada vencimiento que no hubiera sido atendido». Por su parte, el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «1. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución. 2. Sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición. 4. El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior».

La doctrina de este Centro Directivo se ha ido consolidando y concretando a lo largo del tiempo, de tal manera que ha permitido la llamada ampliación de embargo no sólo por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino incluso por nuevos importes del principal de la deuda que genera el apremio, siempre que tuviesen el mismo origen que el débito original y que por ello pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento, como ocurre en los nuevos vencimientos de una deuda de duración periódica.

Al encontrarnos en procedimientos seguidos en el juzgado de lo social y tratarse de deudas salariales, cabría dudar sobre la naturaleza del débito original y, por tanto, los sucesivos salarios impagados son nuevos vencimientos de una única obligación, entendida por tal la derivada del contrato de trabajo.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Sin embargo, atendido el contenido de los artículos 26 y 29 del Estatuto de los Trabajadores, serán salario las percepciones económicas debidas a los trabajadores por la prestación profesional desarrollada correspondiente a la unidad de tiempo o de obra fijada, de modo que una vez finalizado el período de tiempo o unidad temporal contemplada en el contrato, cada uno de los salarios se convierte en deuda líquida, vencida y exigible.

Esta peculiaridad hace que **los vencimientos de salarios posteriores a las deudas aseguradas por las anotaciones ya practicadas no se puedan considerar nuevos vencimientos del principal, sino nuevas deudas vencidas respecto de las que únicamente proceda practicar nueva anotación preventiva de embargo a la que corresponderá la prioridad y rango pertinente atendiendo la fecha del asiento de presentación del mandamiento en cuya virtud se practica**, en estricto cumplimiento del artículo 24 de la Ley Hipotecaria según el cual se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma y no a la fecha de la anotación preventiva de embargo cuya ampliación se pretendió.

Artículo 26 del Estatuto de los Trabajadores. Del salario.

1. Se considerará salario la totalidad de las percepciones económicas de los trabajadores, en dinero o en especie, por la prestación profesional de los servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo.

El salario es la retribución fijada por unidad de tiempo o de obra, sin atender a las circunstancias que pueden originar el derecho al percibo de complementos salariales. Su pago se regula en el [artículo 29 ET](#) y se tiene que realizar en el lugar previamente convenido y después de que la persona trabajadora haya realizado el trabajo correspondiente al periodo de tiempo que se fije (días, semanas o meses).

Artículo 29 del Estatuto de los Trabajadores. Liquidación y pago.

1. La liquidación y el pago del salario se harán puntual y documentalmente en la fecha y lugar convenidos o conforme a los usos y costumbres. El periodo de tiempo a que se refiere el abono de las retribuciones periódicas y regulares no podrá exceder de un mes.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2017

[Disposición 12000 del BOE núm. 253 de 2017](#)

7. COMPRAVENTA. AUTOCONTRATACIÓN. Dos sujetos venden una finca a una SL que interviene representada por su administrador único, identificándose como medio de pago la compensación con una deuda que tienen con la sociedad compradora en cuanto a una parte y para pago del resto del precio la sociedad compradora se va a subrogar en la posición de deudor respecto a una obligación que el vendedor tiene contraída con otra sociedad de la que es administrador único el mismo individuo, de modo que interviene el mismo en

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

representación de las sociedades acreedora y deudora, sin que ninguna de ellas sea unipersonal.

Frente a los diversos grados de ineficacia del autocontrato del artículo 1459 del Código Civil, el conflicto de intereses en el ámbito societario provoca unos efectos diversos dado que no solo se contemplan acciones de responsabilidad frente al administrador que incumple su deber de abstención ante un eventual conflicto de interés, sino también acciones (artículo 232 Ley de Sociedades de Capital) que pueden comprometer la eficacia del acto otorgado, como las que se dirigen a la cesación de sus efectos, y su impugnación o anulación. Ahora bien, este supuesto de ineficacia previsto en el artículo 232 Ley de Sociedades de Capital por infracción del deber de lealtad, debe compaginarse, a su vez, con el ámbito de representación del órgano de administración.

Visto el artículo 234 de la Ley de sociedades de capital desde una perspectiva general puede afirmarse que el acto realizado infringiendo el deber de lealtad pudiera tenerse por eficaz, desde el punto de vista representativo, (dejando acaso la salvedad de supuestos en que del documento presentado resulte patente su nulidad) en tanto no se declare judicialmente su ineficacia, para lo cual parece que habría de concurrir también otro elemento, ajeno al juicio de suficiencia de la representación, como es el de la producción de un daño a la compañía,

El conflicto de intereses no supone, en realidad, un supuesto de actuación sin autorización, en el sentido del artículo 1259 del Código Civil, que prevé que nadie puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado, porque en este caso, la legitimación para actuar se deriva de ser administrador de la sociedad y como es sabido el poder de representación de los administradores se extiende a todo el objeto social, siendo ineficaz frente a terceros toda limitación de los poderes de los administradores, quedando incluso la sociedad obligada frente a terceros de buena fe y sin culpa grave cuando dichos actos exceden del objeto social

De este modo, los supuestos de conflicto de intereses y la relación de personas vinculadas a los administradores, que enumera el artículo 231, con carácter general, debe quedar sujeto al régimen de los artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital y su control ha de ser judicial, en el ámbito procesal en que se pueda ejercer el derecho a la defensa y llevar a cabo una prueba contradictoria, salvo que el conflicto sea notorio y afecte al propio ámbito representativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital.

Sin embargo, tal presunción de eficacia únicamente será aplicable a los supuestos de concurrencia de intereses o conflicto de interés sin perjuicio para ninguno de los entes jurídicos representados pero no a los supuestos de autocontratación en sentido estricto y en los que la misma una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o cuando el mismo individuo representa a ambas partes en el negocio jurídico, cual es el caso que nos ocupa al concurrir en un solo sujeto el carácter de administrador de la sociedad acreedora y de la sociedad que se constituye en deudora, habiendo aceptado la primera la subrogación de la segunda en la posición jurídica del deudor originario como parte del precio de compra de una finca perteneciente al deudor inicial.

Entendido el concepto de autocontratación, la doctrina mayoritaria interpreta los artículos 1.459.2.o del Código civil y 267 del Código de comercio como preceptos concordantes, de lo que se desprende que el comitente o el mandante se hallan investidos desde luego del poder jurídico de autorizar previamente o de ratificar la autocompra verificada.

La *autocontratación es válida y eficaz*:

- Cuando viene precedida por la licencia o dispensa del poderdante.
- Cuando con la misma no se produce conflicto de intereses.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Es clara la existencia de un supuesto de autocontratación por concurrir la posición jurídica de acreedor y deudor en personas jurídicas distintas pero representadas en el acto por una misma persona física, por lo que será necesaria la autorización o aprobación de la Junta de ambas sociedades para tener por válidamente prestado el consentimiento a la celebración del acto jurídico de subrogación en la posición jurídica del deudor, al ser el órgano del que emana la voluntad social de acuerdo con el artículo 160 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 1205 Código Civil.

La novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin el conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del acreedor.

Artículo 1259 Código Civil .

Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.

Artículo 1459 Código Civil.

No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:

1.º Los que desempeñen el cargo de tutor o funciones de apoyo, los bienes de la persona o personas a quienes representen.

2.º Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.

3.º Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.

4.º Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados.

Esta disposición regirá para los Jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta.

5.º Los Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio Fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de Justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.

Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

La prohibición contenida en este número 5.º comprenderá a los Abogados y Procuradores respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio.

Artículo 231 Código Civil. Personas vinculadas a los administradores.

1. A efectos de los artículos anteriores, tendrán la consideración de personas vinculadas a los administradores:

d) Las sociedades o entidades en las cuales el administrador posee directa o indirectamente, incluso por persona interpuesta, una participación que le otorgue una influencia significativa o desempeña en ellas o en su sociedad dominante un puesto en el órgano de administración o en la alta dirección. A estos efectos, se presume que otorga influencia significativa cualquier participación igual o superior al 10 % del capital social o de los derechos de voto o en atención a la cual se ha podido obtener, de hecho o de derecho, una representación en el órgano de administración de la sociedad.

Artículo 234 Código Civil. Ámbito del poder de representación.

1. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos.

Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros.

2. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social

Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13607.pdf>

Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2004.

<https://boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8616.pdf>

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 11-05-2022).

1. HERENCIA. PARTICIÓN. Se procede a la partición de herencia de causante que fallece teniendo descendientes del primer matrimonio, compareciendo sólo la viuda, segunda esposa, quien manifiesta que se aparta expresamente a la única hija del primer matrimonio, pues tal y como resulta del testamento, tanto esta como sus descendientes recibieron asignaciones.

En el citado testamento se instituye heredera única a la viuda, e indica el testador quienes son sus nietos para el supuesto de tener que designar legitimarios.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

La viuda, que no es nombrada comisaria y a quien no se confiere poder testatorio, liquida la sociedad conyugal, acepta la herencia y se adjudica la totalidad de la misma interviniendo únicamente ella en el otorgamiento. ¿Puede practicarse la inscripción o es necesaria la intervención de los legitimarios?

Aunque tratándose de heredero único no sería preciso realizar partición, sin embargo, si hay legitimarios debe realizarse un inventario y avalúo de los bienes a los efectos de determinar su cuota legitimaria en el haber líquido del caudal relicto, lo que exige su intervención en dichas operaciones.

Por tanto, se impone la intervención del legitimario en la partición porque el inventario de bienes, su avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima.

Ello no obstante, dado el carácter colectivo de la legítima y su condición de parsvalorisbonorum cuando la sucesión ha de regirse por la legislación civil vasca, **será suficiente con la concurrencia de un legitimario** para tener por cumplido el principio de universalidad de la partición establecido en el artículo 1058 del Código Civil y que el acto sea, por tanto, inscribible.

Artículo 48 Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco. **La legítima.**

1. La legítima es una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo.

2. El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita.

3. La omisión del apartamiento equivale al apartamiento tácito.

4. La preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento.

5. La legítima puede ser objeto de renuncia, aun antes del fallecimiento del causante, mediante pacto sucesorio entre el causante y el legitimario. Salvo renuncia de todos los legitimarios, se mantendrá la intangibilidad de la legítima para aquéllos que no la hayan renunciado.

Artículo 49 Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco. **Cuantía de la legítima de los descendientes.**

La cuantía de la legítima de los hijos o descendientes es de un tercio del caudal hereditario

Artículo 58 Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco. **Cálculo de la legítima.**

Para el cálculo de la cuota de legítima se tomará el valor de todos los bienes de la sucesión al tiempo en que se perfeccione la delación sucesoria, con deducción de deudas y cargas. Al valor líquido se le adicionará el de las donaciones computables entendiendo por tales todas aquellas en las que no medie apartamiento expreso o se efectúe a favor de quien no sea sucesor forzoso.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2006

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 29 de junio de 2017

[Disposición 8805 del BOE núm. 176 de 2017](#)

2. SEGREGACIÓN. DIVISIÓN. CABIDA. ¿Es posible modificar la cabida inscrita en virtud de certificación catastral y licencia de segregación o división de las que resulte la descripción consignada en el título?

Una vez incorporada la descripción de la finca al Registro de la Propiedad, la inexactitud de la misma únicamente podrá ser rectificada por medio de los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria y sectorial aplicable, tal y como resulta de los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, 198, 199 y 201 de la misma.

En particular, cuando la inexactitud se refiera a la superficie consignada en la descripción de la finca, el procedimiento habilitado para su rectificación es:

- a. el regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria,
- b. podrá igualmente procederse a la rectificación como consecuencia de la incorporación de la representación gráfica de la finca siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal y como resulta del artículo 198.1 y 3 de la Ley Hipotecaria, al tener por objeto inscribir la ubicación y delimitación geográfica de las fincas, y con ella, su superficie y linderos, rectificando, si fuera preciso, la previa descripción literaria, como ordena el art. 9.b LH

Quedarán únicamente excluidos aquellos supuestos contemplados en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, que permiten prescindir de tales procedimientos y practicar la rectificación de la cabida y permiten hacerlo:

1. Cuando la diferencia de cabida no exceda del 10% de la cabida inscrita, sea por exceso o por defecto, mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.
2. Cuando la diferencia alegada no exceda del 5% de la cabida inscrita, por la reseña de dicha diferencia en el título.

Téngase en cuenta que en todos estos supuestos la premisa es que se trate de rectificación de un error en la descripción obrante del registro, es decir, que exista una medición o descripción originada en el error al efectuarla, quedando excluida la posibilidad de inscribir como rectificación de superficie supuestos en los que la mayor o menor superficie de las fincas se deba a operaciones de agrupación, segregación, división o agregación de fincas. En estos supuestos será necesaria la presentación de los títulos en los que se documenten las indicadas operaciones.

Artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

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 La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.

5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.

6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.

Artículo 9.1.b de la Ley Hipotecaria

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

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.

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

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

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 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. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

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.

Artículo 199 Ley Hipotecaria.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada 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. 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. 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. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. 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.

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.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. 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 necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

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, 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.

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.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

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

Artículo 201 Ley Hipotecaria.

1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

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.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

[Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado. 21 de Octubre de 2015](#)

[Disposición 12621 del BOE núm. 280 de 2015](#)

[Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. 4 de febrero de 2020](#)

[Disposición 6781 del BOE núm. 177 de 2020](#)

3. ¿Es inscribible una agrupación cuando la descripción de la finca agrupada coincide con la suma de la superficie inscrita de las fincas que se agrupan, pero difiere de la que arroja la representación gráfica que se acompaña al título?

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece en su apartado 1.b que siempre que se realicen operaciones de agrupación o agregación, la inscripción deberá contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

A tal efecto, del mismo artículo resulta que se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

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.

En consecuencia, para que proceda la inscripción de los actos de agrupación o agregación es requisito inexcusable que la información gráfica aportada sea coincidente con la literaria que resulte de los datos registrales y consignados en el título o que, en el caso de existir diferencia, ésta se encuentre dentro de los límites que según el artículo 9 permiten considerar que existe identidad.

Artículo 9.1.b de la Ley Hipotecaria

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

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.

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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

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.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

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 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. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

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.

4. SOCIEDAD CONYUGAL HERENCIA. TESTAMENTO. COMISARIO. Consta un bien inscrito a favor de dos cónyuges para su sociedad conyugal y habiendo fallecido uno de ellos, la esposa, nombrada comisaria en testamento anterior a la entrada en vigor de la Ley de Derecho Civil vasco de 2015, ¿puede vender la finca con consentimiento de un solo legitimario?.

Será inscribible el acto de transmisión siempre que al menos concorra un legitimario con plena capacidad para consentir los actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge o pareja superviviente designado comisario representante y administrador del patrimonio hereditario cuando se refieren a bienes inmuebles, empresas y explotaciones económicas, valores mobiliarios u objetos preciosos pues con la concurrencia de uno de los legitimarios se tiene por cumplida la finalidad de salvaguarda de la legítima colectiva perseguida por el artículo 43.5 de la Ley de Derecho Civil Vasco.

43. 5. Ley de Derecho Civil Vasco

Si existieran legitimarios y los actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho designado comisario representante y administrador del patrimonio hereditario se refiriesen a bienes inmuebles, empresas y explotaciones económicas, valores mobiliarios u objetos preciosos, será necesaria la

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

autorización de cualquiera de los legitimarios con plena capacidad de obrar y, siendo los legitimarios menores o incapaces, la autorización judicial.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 25-05-2022).

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN MARZO Y ABRIL DE 2022.

Fue a partir de 1990, cuando en los Registros Mercantiles nos encontramos con una nueva competencia, la de nombrar auditores a instancia de la minoría, que ha originado anualmente multitud de recursos contra nuestras decisiones. Dado el tiempo transcurrido desde dicha fecha, más de 15 años, la doctrina de nuestro Centro Directivo sobre las cuestiones que plantean dichos expedientes se puede decir que ya se ha consolidado y que prácticamente ha tratado la totalidad de los problemas que los mismos suelen suscitar.

Por ello, a partir de esta entrega de comentarios a las resoluciones de auditores, nos limitaremos a aquellas que suponen puedan suponer una novedad en las materias tratadas. Junto a ellas también traeremos a colación las que, aunque reiteren una doctrina de la propia D.G., esa doctrina por su lejanía en el tiempo merece la pena ser recordada.

Sobre estas bases las resoluciones de dichas características de los meses de marzo y abril de 2022 son las siguientes:

NOMBRAMIENTO AUDITOR. LEGITIMACIÓN INDIRECTA.

Expediente 13/2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 7 de abril de 2022.

Palabras clave: auditor, legitimación, socio del socio.

Hechos: Una señora que es titular del 50% de las participaciones de una sociedad, que a su vez es socio único de otra, solicita, al amparo del art. 256.2 de la LSC, el nombramiento de auditor para esta última.

La sociedad se opone alegando, que la solicitante carece de la condición de socia de la sociedad respecto de la cual se solicita el nombramiento de auditor.

La registradora no accede al nombramiento dado que la solicitante no es socio de la sociedad.

La solicitante recurre.

Resolución: La DG **confirma** la resolución de la registradora.

Doctrina: Dada la finalidad del artículo 265.2 de la LSC, como reforzador de la “posición de los socios minoritarios dentro de la estructura empresarial”, y el objeto del expediente derivado del mismo, que se limita a la comprobación de que concurren los requisitos necesarios para el nombramiento de auditor, la DG señala como uno de dichos requisitos el de la legitimación del solicitante.

Pues bien, en el presente expediente no queda acreditada la legitimación del solicitante pues según resulta, tanto de la solicitud como del propio contenido del escrito del recurso planteado, el socio único de la sociedad cuya auditoría se pretende es persona distinta de la solicitante.

Comentario: Una vez más rechaza la DG con contundencia y claridad la legitimación indirecta para solicitar el nombramiento de auditor del artículo 265.2 de la LSC. Ese nombramiento sólo lo pueden solicitar los socios directos de la sociedad en cuestión, pero no los socios de los socios, como en este caso. Quizás la petición estaba motivada porque al ser la sociedad unipersonal, el socio único de la misma no podía solicitarla la tener en su poder otros medios para conseguir dicha auditoría.

CONVOCATORIA DE JUNTA. ORDEN EL DÍA. DERECHO DE INFORMACIÓN.

Expediente 1/2022 sobre convocatoria de Junta General a instancia de un socio.

Resolución de 15 de marzo de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta, derecho información.

Hechos: Por un socio se solicita, al amparo del artículo 169 de la Ley de Sociedades de Capital, la convocatoria de Junta General de la sociedad. Del escrito resulta su cualidad de socio y el requerimiento notarial efectuado,

Se solicita el siguiente orden del día que nosotros resumimos:

- Revisión de estados financieros;
- situación de la auditoría del ejercicio 2020;

--- situación de unas pólizas de crédito Covid-19;

--- justificación de transferencias efectuadas, de gastos personales del administrador, de unos pagos a un socio, sobre situación tributaria, sobre la licencia de actividad de la sociedad, sobre cumplimiento de un acuerdo extrajudicial, sobre determinado pleito sobre pago de salarios, y sobre separación de un socio de la sociedad.

En definitiva, un orden del día puramente informativo.

El registrador acuerda **desestimar** la solicitud del socio por el carácter meramente informativo del orden del día, “al ser el derecho de información un derecho instrumental del de asistencia y voto”.

El socio recurre. Alega que del orden del día propuesto no se deduce que la junta sea meramente informativa, pues de los informes pueden derivarse acuerdos. También añade que recibió una comunicación inicial de una registradora en solicitud de documentación adicional, sin indicar nada sobre la solicitud, y que después fue un registrador distinto el que resuelve, lo que causó indefensión al recurrente.

Resolución: La DG **revoca** la decisión del registrador y afirma la procedencia de la convocatoria de junta.

Doctrina: Lo primero que hace la DG es rechazar de plano que el hecho de que se solicitara documentación adicional sin decir nada sobre la solicitud y después otro registrador, sobre la base de dicha solicitud, deniega la convocatoria, produzca la nulidad de la resolución y cause indefensión al recurrente. Ni hay nulidad según el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ni anulabilidad según el art. 48 de la misma Ley, pues “el recurrente ha podido alegar en fase de solicitud y ahora en fase de recurso los motivos que ha tenido por conveniente, motivos basados en unos datos de hecho incontrovertidos”. Es decir que la solicitud de documentación adicional conforme al art. 68 de la LPA, no tenía por qué entrar en el contenido de la solicitud. Y por supuesto también es irrelevante la actuación de dos registradores en el expediente, pues esa intervención encuentra amparo en el artículo 18 del Ccom.

Sobre el fondo de la cuestión planteada, que se centra en determinar si es posible solicitar una convocatoria de junta con puntos del día total o parcialmente informativos, la DG en resoluciones de 30 de mayo de 2017 y 26 de junio de 2019, se pronunció en sentido negativo debido al carácter decisorio de la competencia de la junta general de conformidad con el artículo 160 de la LSC y sobre la base de la doctrina del TS, que en sentencias 766/2010, de 1 diciembre, 204/2011, de 21 marzo y 986/2011 de 16 enero, entre otras, vino a declarar “que el socio no puede demandar cualquier información de la sociedad sobre cualquier extremo y en cualquier momento, siendo preciso que ...las informaciones o aclaraciones que estime precisas y las preguntas que estimen pertinentes -juicio de valor que corresponde en exclusiva al accionista- estén comprendidos en el orden del día o tengan la condición de conexos con él”.

No obstante, sigue diciendo el CD, esta “doctrina debe ser objeto de **revisión** a la luz de la evolución seguida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo a la que, necesariamente, debe acomodarse la de esta Dirección General”.

Efectivamente el TS ha considerado “el derecho de información como un derecho esencial que forma parte del estatuto jurídico del socio y que se caracteriza por su naturaleza no patrimonial, individual e independiente”. Ese derecho deriva del artículo 93 de la LSC, siendo un derecho “no patrimonial que se atribuye con carácter individual al socio, con independencia de su porcentaje en el capital social, y que, a pesar de que puede tener carácter instrumental del derecho de voto, ostenta una naturaleza independiente, de modo que su ejercicio no exige un previo o simultáneo ejercicio del derecho de voto, ni siquiera de asistencia a la junta general (sentencia 986/2011 de 16 enero”. Y este derecho lo tiene, aunque carezca del derecho de voto o no tenga intención de votar o incluso de asistir a la junta general.

Pese a ello también estima nuestro TS que ese derecho de información no es un derecho absoluto, pues en no pocas ocasiones el alto Tribunal “ha señalado que el derecho de información debe ejercitarse en relación al orden del día establecido por el órgano convocante de la junta general (sentencia 986/2011 de 16 enero)”.

Ahora bien, el TS “ha considerado que el derecho de información no puede venir restringido por el ámbito competencial de la junta general pues de lo contrario se impondría una restricción no contemplada por ley en clara postergación de su carácter esencial y no limitable de forma puntual o estatutaria (vide sentencias 608/2014, de 12 de noviembre y 670/2021, de 5 de octubre)” y también la sentencia 406/2015, de 15 de julio.

Por todo ello se estima el recurso, aunque eso no quiere decir “que los límites en el ejercicio del derecho de información previstos por la ley (artículos 196 y 197 de la Ley de Sociedades de Capital), queden soslayados, pero la determinación de su concurrencia cuando implican una valoración de la conducta de las partes o la apreciación de un posible perjuicio, escapa por completo del ámbito del procedimiento de convocatoria de junta por el registrador”.

Comentario: Vemos el cambio que se produce en la doctrina de la DG, en lo relativo al orden del día que se puede solicitar en una petición de convocatoria de junta general.

No es posible rechazar una petición de convocatoria de junta, con sólo puntos del orden del día de carácter informativo, como tampoco será posible rechazar esos puntos informativos en junta que contenga puntos del orden del día decisivos.

Para tomar esa decisión el CD se basa en la doctrina del TS que, pese a sus vaivenes, en último término se pronuncia sobre el carácter esencial del derecho de información del socio debiendo primar en las sociedades de capital la transparencia frente a la opacidad. Ahora bien, el registrador no puede entrar en su resolución, como sí puede hacerlo el TS, en cuestiones acerca de la forma de ejercicio del derecho de información, o en los posibles perjuicios para la sociedad por su ejercicio abusivo o en otras cuestiones; por ello ante un orden del día solo y exclusivamente informativo, o ante puntos del orden día de naturaleza informativa, la decisión del registrador siempre debe ser la de dar curso a la convocatoria de junta. Si se produce un uso abusivo de ese derecho de información o existe mala fe por

parte el peticionario serán los Tribunales los que deberán decidir sobre ello sin que el registrador pueda entrar a considerar dichas cuestiones y sin que pueda basar en ellas su decisión.

CONVOCATORIA DE JUNTA. ACEPTACIÓN PARCIAL DE LA SOLICITUD.

Expediente 7/2021 sobre convocatoria de Junta General a instancia de un socio.

Resolución de 16 de marzo de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta, aceptación parcial solicitud.

Hechos: Un socio, al amparo del artículo 169.2 de la Ley de Sociedades de Capital, solicita la convocatoria de junta general.

Expone que requirió al administrador para la convocatoria de junta, requerimiento que no fue atendido por el mismo.

Por consiguiente, solicita convocatoria registral de junta, con el orden del día señalado en el requerimiento.

El orden el día fue el siguiente:

- nombramiento de administrador único;
- aprobación de las cuentas anuales de 2018, de 2019 y de 2020;
- informe sobre las actuaciones del administrador desde el pasado 5 de marzo 2021;
- acuerdos a adoptar en relación a dichas acciones.

Tras diversas incidencias con la notificación a la sociedad, el administrador se opone a la convocatoria alegando lo siguiente:

- expone una serie de incidencias familiares dentro de la sociedad, que realmente nada tiene que ver con la petición de convocatoria;
- dice que la solicitante es la socia mayoritaria, mientras que la socia minoritaria es la actual administradora;
- que se ha interpuesto una querrela criminal contra la solicitante, pidiendo la suspensión de sus derechos como socia;
- que algunos acuerdos de los propuestos son competencia **de la junta general ordinaria y otros de la extraordinaria;**
- que cuando la solicitante era administradora podría haber convocado junta con dichas finalidades;

Relata también una serie de incidencias ocurridas con las notificaciones y el actual domicilio de la sociedad; así que

--- el requerimiento notarial no se le hizo en el domicilio de la sociedad pese a que la escritura de cambio de domicilio estaba presentada al registro;

--- que existe grave abuso de derecho y fraude de ley.

--- que los puntos del orden del día relativos al derecho de información y acuerdos que en su caso procedan, no se le han notificado a la sociedad y no son los incluidos en el artículo 160 de la LSC;

--- que no procede el derecho de información solicitado.

La registradora desestima la oposición y accede de **forma parcial** a la convocatoria de la junta, eliminado del orden del día, dos puntos, uno el relativo a los **acuerdos** sobre las acciones llevadas a cabo por el administrador desde determinada fecha y el general de delegación de facultades.

Se basa en lo limitado del expediente, en que no se aprecia litispendencia, en que se cumple lo dispuesto 168.2 y 169.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y que el derecho de información como punto del orden del día se admite por la jurisprudencia. En cambio, rechaza los dos puntos señalados por su indeterminación y falta de concreción.

Sólo recurre la sociedad: insiste en la mala fe del solicitante, en que su pretensión es cesar al administrador y nombrar uno nuevo que retire la querrela interpuesta, que la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1983 señala que la convocatoria a instancia de la minoría debe llevarse a cabo a salvo que el juez advierta una intención dolosa que se ha comunicado al juzgado la apertura de negociaciones, que no consta que la solicitud de cambio de domicilio fuera calificada negativamente por lo que el procedimiento es nulo y ha provocado un retraso utilizado por el solicitante para que el requerimiento se hiciera en un domicilio distinto al social.

Resolución: Se **confirma** la decisión de la registradora.

Doctrina: Reitera la DG una vez más cuál es el objeto del expediente de convocatoria de junta: se limita a resolver sobre si concurren o no los requisitos exigidos en el artículo 169 de la LSC para proceder a la convocatoria de la junta. En ningún caso puede entrar en cuestiones relativas a la buena fe de las partes o al abuso de derecho pues son cuestiones reservadas a los Tribunales de Justicia.

Una vez supuesto lo anterior recuerda que el art. 170.3 de la LSC señala que contra la resolución por la que se acuerde la convocatoria de la junta general no cabrá recurso alguno. Ello tiene un doble efecto: procurar la inmediata ejecutividad de la resolución dictada, y en segundo lugar evitar que la resolución sea posterior a la celebración de la junta, lo que haría de esta que fuera impugnabile y ello sin perjuicio de poder acudir a los Tribunales de Justicia, solicitando “al juzgador las medidas cautelares que estime por conveniente (artículo 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil)”.

Además, la resolución y su inmediata ejecutividad tampoco impide recurrir “por motivos de nulidad distintos de la propia resolución del registrador (vide artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la resolución de este Centro de fecha 25 de abril de 2016 en materia de convocatoria de junta), pero este recurso, en su caso, tampoco impide la celebración de la junta”.

Ahora bien, añade la DG que la resolución de la registradora contiene pie de recurso sin salvedad alguna “lo que provoca que esta Dirección General deba entrar en el fondo del asunto”.

Sobre esta base rechaza las afirmaciones de mala fe y abuso de derecho, por falta de competencia para apreciar su existencia; rechaza también que la existencia de una querrela criminal pueda provocar la suspensión del expediente, conforme al artículo 10 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 julio, del Poder Judicial, y al artículo 40.2 de la LEC, dado que no se acredita que se hayan adoptado medidas cautelares relativas a la suspensión de los derechos de socio; el mismo destino desestimatorio tienen las alegaciones relativas a la forma en que se llevó a cabo el requerimiento notarial a que se refiere el artículo 168 de la Ley de Sociedades de Capital; tampoco es admisible el argumento de que algunos de los puntos del orden del día tengan que ser objeto de junta extraordinaria pues ello no afecta ni a la celebración de la junta, ni a la posibilidad de adoptar acuerdos sobre ambas cuestiones. Nada de eso produce la indefensión del recurrente que “ha podido alegar en fase de oposición y ahora en fase de recurso los motivos que ha tenido por conveniente...”.

Finalmente tampoco se acogen los argumentos relativos a las notificaciones en lugar distinto al domicilio nuevo de la sociedad, pues el presumirse que el contenido del registro es exacto e íntegro, la notificación realizada en el domicilio registral produce todos sus efectos, y si “dicho domicilio no coincidía con el real de la sociedad o fue objeto de modificación posterior queda fuera completamente del objeto de este procedimiento como queda fuera el hecho de que la escritura pública de cambio de domicilio se despachase fuera del plazo inicial de quince días a que se refiere el artículo 18 de Código de Comercio por causas que ni constan en el expediente ni constituyen su objeto”.

Comentario: Dos aspectos nos interesa destacar de esta decisión de la DGSJFP sobre expediente de convocatoria de junta:

--- Uno, muy dudoso desde nuestro punto de vista como ahora veremos, es acerca de la posible aceptación parcial por el registrador del orden del día propuesto por el socio en su requerimiento a la sociedad. En definitiva, sobre la aceptación parcial de la solicitud de convocatoria de junta. La registradora da por supuesta su posibilidad y así lo hace. Pero obviamente esta decisión de la registradora, al no aceptar plenamente el orden del día, puede ser objeto de recurso por parte del solicitante, no así por parte de la sociedad pues respecto de ella la solicitud de convocatoria, si bien no totalmente, ha sido aceptada.

La registradora, pese a que acepta la petición de convocatoria, si bien de forma parcial, pone pie de recurso a su resolución sin hacer aclaración alguna y ello provoca dos consecuencias negativas: una que la sociedad entiende que puede recurrir siendo aceptado

su recurso por la DG, entrando en el fondo de las alegaciones de la sociedad; y dos que la finalidad perseguida por el art. 170 de la LSC, al no permitir el recurso cuando se acepta la convocatoria de la junta, queda totalmente desvirtuada.

Es decir en tesis de la DG, la no posibilidad de recurrir cuando se acuerda la celebración de la junta se basa en la necesaria ejecutividad de la resolución y en que si se admitiera el recurso, probablemente cuando este se resuelva ya hayan pasado ampliamente los plazos de celebración de la junta y una de dos o la junta por prudencia en espera de la resolución del recurso no se ha celebrado y dos si se ha celebrado y el CD estima que la decisión de la registradora no es correcta, esa junta celebrada sería impugnabile.

--- Y dos, que si se acepta la convocatoria de junta es obvio que la resolución del registro no debe llevar pie de recurso o si lo lleva debe ser simplemente expresivo de que contra esa resolución no cabe recurso alguno.

Pero y aquí es donde surge el verdadero problema: si lo que se hace en la resolución es una denegación parcial del orden del día, en definitiva, una aceptación parcial de la solicitud, es obvio que el solicitante debe poder recurrir esa decisión y si la recurre con una junta cuya celebración ya se ha fijado, se van a producir los inconvenientes que se quieren evitar con la no posibilidad de recurso.

Parece que la consecuencia lógica de todo ello es que la decisión del registrador debe ser solo una: o acepta la convocatoria de la junta o la rechaza, pro lo que no debe hacer es aceptar una convocatoria de junta con señalamiento del día de su celebración, suprimiendo partes del orden del día: si el registrador estima que parte del orden el día no es correcto o que no es posible, lo que debe hacer es denegar la convocatoria, y ante ello, los interesados podrán recurrir o hacer una nueva petición eliminando del orden del día dichos puntos; pero lo que no parece procedente es acceder a la solicitud de convocatoria de forma parcial, pues se provocan los inconvenientes señalados.

Por lo demás no nos parece que los puntos denegados sean de tan gran trascendencia para denegarlos o que pequen de la imprecisión que se señala en la resolución de la registradora: uno está claramente relacionado con el derecho de información previo que sí se admite y que a su vista será la junta la que tome las decisiones pertinentes y el otro, que hace referencia a la “delegación de facultades”, si bien impreciso debe ser interpretado en la forma más adecuada para que produzca efectos, y esa interpretación no puede ser otro que una delegación de facultades para elevar a público los acuerdos adoptados, pues como bien sabemos la junta general no es órgano competente para delegar facultades de clase alguna, a favor de apoderados, salvo la señalada.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. PLAZO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO. PIE DE RECURSO.

Expediente 5/2022 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 31 de marzo de 2022.

Palabras clave: experto, plazo interposición recurso.

Hechos: Un socio solicita del registro Mercantil el nombramiento de un experto para la valoración de sus participaciones como consecuencia del ejercicio de su derecho de separación al amparo del artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

Se basa en que la Junta general de 2021, aprobatoria de las cuentas del ejercicio de 2020, acordó por mayoría y con su voto en contra destinar el beneficio a reservas. El socio entrega un folio, que se protocolizó en el acta notarial levantada de la junta, conteniendo la explicación de su voto y resultando del mismo, entre otros argumentos, el insuficiente el reparto de dividendo. Notificó a la sociedad el ejercicio de su derecho de separación a lo que la sociedad dio su conformidad, si bien pidió tiempo para llegar a un acuerdo de pago, acuerdo que no se ha producido por lo que se solicita el nombramiento.

La sociedad se opone alegando que el socio **no formuló propuesta** más allá de la negativa a aprobar las cuentas, sin que resulte qué porcentaje pretendía que se aplicase y sin acreditar que durante los últimos cinco ejercicios no se hubiesen repartido dividendos de al menos el 25% de los beneficios distribuibles. Añade que la sociedad es una sociedad familiar por lo que en 2019 todos los socios renunciaron al reparto de beneficio salvo a favor de su madre, que el socio es trabajador y está involucrado en la gestión de la sociedad, y que la sociedad lo que hizo fue reconocer en abstracto la existencia del derecho de separación a cualquier socio cuando se den los presupuestos legales, y que en definitiva “no existe acuerdo alguno de negativa al reparto de dividendo” al haberse llevado el beneficio a reservas.

El registrador accede al nombramiento del experto pues se dan todos los requisitos legalmente previstos para el ejercicio del derecho de separación.

Resulta del expediente que la notificación de la resolución se entregó el día 22 de noviembre de 2021.

La sociedad por escrito de fecha 7 de enero de 2022, que tuvo entrada el mismo día 7 de enero de 2022 en el Registro Mercantil interpuso recurso de alzada. Alega la falta de competencia del registrador para apreciar si se dan o no los requisitos para el ejercicio del derecho y que la decisión del registrador implica unos gastos para la sociedad, sin que los Tribunales hayan decidido si existe o no el derecho de separación, debiendo ser el socio el que inste la intervención judicial. En definitiva, considera que en caso de discrepancia de la sociedad no procede el nombramiento de experto.

Resolución: Se confirma la decisión del registrador.

Doctrina: Lo primero que plantea la DG es si el recurso es o no **extemporáneo**.

Veamos los datos:

--- notificación 22/11/21;

--- recurso 7 de enero de 2022;

--- el artículo 354.3 del Reglamento del Registro Mercantil da un plazo de 15 días comenzando el computo de dicho plazo a partir del día siguiente a la notificación de la resolución;

--- la actuación del registrador viene amparada por la atribución competencial que lleva a cabo el artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital y que desarrolla el Reglamento del Registro Mercantil;

---la falta de un específico procedimiento reglamentario (a la espera de la aprobación de un nuevo Reglamento del Registro Mercantil), tiene como consecuencia que el registrador mercantil deba hacer uso del procedimiento previsto en el Reglamento del Registro Mercantil vigente para la designación de expertos y auditores como expresamente prevé su artículo 363.1;

--- en lo no dispuesto en el RRM, o en virtud del principio de jerarquía normativa, se aplicarán las normas generales del procedimiento en la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas;

--- por ello ya la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de septiembre de 2019, dijo que era de aplicación el plazo de interposición de recurso de **un mes** previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para el recurso de alzada;

--- aclara que son **tres los recursos** que se pueden interponer ante la decisión el registrador en estos expedientes: uno ante la DG, en plazo de un mes, otro, potestativo, si la ley así lo establece, ante el juez de lo mercantil en plazo de cinco días y el tercero en plazo de 15 días si no existe oposición;

--- por todo ello y como hubo oposición, procedería inadmitir el escrito de recurso por extemporáneo sin entrar en la cuestión de fondo;

--- no obstante, como en el pie de recurso de la resolución impugnada se hizo constar, por error, **el plazo de treinta días** para recurrir en alzada ante esta Dirección General, ello obliga, en beneficio del administrado, el respetar dicho plazo aun siendo contrario a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas;

--- sobre las anteriores bases el recurso estaría dentro de plazo por lo que la DG entra en el fondo de la resolución impugnada.

Sobre el fondo de la cuestión planteada confirma la DG una vez más su doctrina sobre los puntos del escrito de oposición: competencia del registrador para resolver, posibilidad de que los interesados acudan a los Tribunales, ejecutividad inmediata de la resolución de la DG, pero sin perjuicio de poder pedir su suspensión judicial.

En definitiva, el registrador es competente para el nombramiento de experto y la DG para resolver en alzada.

Comentario: Traemos a colación esta decisión de la DG, no por el fondo del problema, que como vemos es idéntico al de otras muchas resoluciones, sino por la clarificación que hace de los posibles recursos contra la decisión del registrador y los plazos de esos

recursos. En lo que al registro le interesa el plazo de interposición del recurso de alzada, será de un mes, si ha habido oposición y de 15 días si no la hubo.

También llamamos la atención sobre la importancia que tienen los “pies de recurso”: siempre que sea en beneficio del interesado, se debe seguir el plazo que conste en el mismo para recurrir, aunque ese plazo no se ajusta a la Ley. Por ello se aconseja cambiar los pies de recurso de estas resoluciones, acomodándolos a la resolución de consulta sobre ello de 21 de junio de 2016 que se recuerda en esta resolución. Y por supuesto si el plazo del recurso se expresa en días, estos son hábiles, como se hace en esta resolución para declarar que el recurso no era extemporáneo.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES. VALORACIÓN DEL INCREMENTO DE SU VALOR EXTINGUIDO EL USUFRUCTO.

Expediente 7/2020 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 31 de marzo de 2022.

Palabras clave: experto, usufructo de participaciones, liquidación del usufructo.

Hechos: Se trata de tres personas que el amparo del artículo 128 de la Ley de Sociedades de Capital y como herederos y titulares de un crédito de liquidación de usufructo de participaciones de una sociedad, solicitan el nombramiento de un experto que determine el valor de liquidación equivalente al incremento de valor de dichas participaciones.

Aclaremos que el supuesto de hecho se da en Vizcaya, aunque la doctrina de la resolución no depende de dicho derecho siendo aplicable a todo usufructo.

De la solicitud y documentación aportada resulta:

- Que su padre confirió a su esposa poder testatorio;
- que, al fallecimiento de aquél, la viuda comisaria, pasó a ser propietaria de 768 participaciones sociales de la sociedad y usufructuaria de 4232;
- que haciendo uso del poder testatorio adjudicó a su hijo la nuda propiedad de 4232 participaciones sociales de la reiterada sociedad, con reserva del usufructo vitalicio y apartando al resto de sus hijos;
- que también adjudicó al mismo hijo la nuda propiedad de 768 participaciones de la sociedad;
- que, mediante testamento, su madre dejó el remanente de la herencia, entre el que se encuentra el derecho de crédito frente al nudo propietario por la liquidación del usufructo, a sus cinco hijos instituyéndolos herederos por partes iguales;
- que, existiendo un desacuerdo entre los solicitantes y el donatario en su calidad de propietario de las participaciones sociales de la sociedad sobre el importe a liquidar como

consecuencia del incremento de valor de las participaciones sociales, es de su interés que se proceda al nombramiento de un experto independiente que determine el importe a abonar.

El hijo donatario se opuso a la pretensión de sus hermanos alegando: que el artículo 128 de la Ley de Sociedades de Capital no es aplicable, que del testamento resulta que él era ya el pleno propietario, que la discrepancia está en la existencia del usufructo, y por tanto mientras no se decida por vía judicial si existió o no el usufructo no procede el nombramiento de experto.

El registrador desestima el nombramiento, pues los solicitantes no acreditan su condición de titulares del crédito de liquidación al no justificar la existencia del usufructo pretendido pues del testamento aportado, única documentación traída al expediente, y de su disposición octava no resulta ni la existencia de usufructo sobre participaciones sociales ni el carácter de nudo propietario del donatario.

Los hermanos recurren: que la Dirección General solo tiene que apreciar la apariencia de legitimación sin perjuicio del procedimiento judicial que pudiera entablar la otra parte; que ostentando su madre el usufructo sobre determinadas participaciones hasta su fallecimiento corresponde a sus herederos instar la liquidación conforme al artículo 128 de la Ley de Sociedades de Capital; que la madre de los solicitantes ostentaba un amplio poder testatorio sobre la herencia de su esposo; que en su ejercicio adquirió la plena propiedad de 384 participaciones sociales dejando 2116 participaciones pendientes de adjudicar; que la sociedad amplio capital en 1995 correspondiendo 384 participaciones a la madre de los solicitantes y 2116 a la comunidad de herederos; que la viuda adjudicó a su hijo 4232 participaciones con reserva de usufructo; que por donación con reserva de usufructo le donó otras 768 participaciones; en consecuencia queda acreditado tanto la existencia del usufructo como que al fallecimiento de la usufructuaria corresponde a sus herederos el importe correspondiente a su liquidación.

Se acompaña una copia de escritura en la que la viuda adjudica a su hijo, en nuda propiedad, la totalidad de las 4232 participaciones sociales, con reserva del usufructo vitalicio y copia de la escritura en la que la viuda dona también a su hijo la nuda propiedad de 768 participaciones sociales que le pertenecen por disolución de comunicación foral de su esposo y por ampliación de capital.

Resolución: Se revoca la resolución del registrador y se accede al nombramiento del experto.

Doctrina: Lo primero que hace la DG es poner de manifiesto que tal y como decían los recurrentes, lo primero que debió hacer el registrador, antes de tomar una decisión, era pedir la justificación de la legitimación de los solicitantes (artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 octubre).

Fuera de ello y en este particular caso, conforme al artículo 363 del RRM, el registrador mercantil debe hacer uso del procedimiento previsto en el Reglamento del Registro Mercantil vigente para la designación de expertos y auditores, y en lo no dispuesto en este Reglamento o en lo aplicable conforme al principio de jerarquía normativa, las normas

generales del procedimiento en la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ahora bien, no ha habido indefensión de los solicitantes pues estos “han tenido oportunidad de justificar su legitimación en trámite de recurso lo que excluye tacha de nulidad del procedimiento...”.

Entrando ya en el fondo del problema planteado, sobre la cuestión de la legitimación del interesado es doctrina de la DG “que el Reglamento del Registro Mercantil –artículo 351.2– no ha pretendido ser especialmente exigente con el socio o legitimado a la hora de exigirle que acredite documentalmente su condición, e incluso que no siempre resulta exigible dicha justificación documental – «en su caso», dice el precepto–.” Además, la legitimación no basta con negarla, sino que “que es necesario que la sociedad o contraparte aporte, a su vez, prueba que demuestre que no reúne tal condición...”.

En el presente caso se acredita la legitimación con “copia de la escritura de comunicación foral y adjudicación parcial autorizada ... por la que la común madre de las partes atribuye a su hijo don ... la nuda propiedad de 4232 participaciones sociales de la sociedad con reserva de usufructo y copia de la escritura ... por la que dicha señora dona a su citado hijo la nuda propiedad de otras 768 participaciones sociales que pertenecían en pleno dominio a la donante”.

Supuesto lo anterior pasa estudiar la **problemática** que plantea el usufructo de acciones o participaciones. Así nos dice

--- en el usufructo de participaciones o de acciones la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo (art. 127 LSC);

---el contenido económico de ese usufructo se concreta en el derecho al dividendo;

--- si se acuerda no distribuir dividendo y el beneficio dedicarlo a reservas, el derecho del usufructuario “se transforma en la expectativa a que dichas reservas sean distribuidas con posterioridad como dividendo (artículo 273.2 de la Ley de Sociedades de Capital), o en que se emitan acciones o participaciones con cargo a las mismas en cuyo supuesto el usufructo se extiende a las acciones o participaciones emitidas que correspondan (artículo 129.4 de la misma Ley)”.

--- extinguido el usufructo si las reservas no se han materializado en nuevas acciones o participaciones o en dividendo, “la expectativa de que gozaba el usufructuario no se ha satisfecho de uno u otro modo;

--- en el caso anterior “el usufructuario podrá exigir del nudo propietario el incremento de valor experimentado por las participaciones o acciones usufructuadas que corresponda a los beneficios propios de la explotación de la sociedad integrados durante el usufructo en las reservas expresas que figuren en el balance de la sociedad, cualquiera que sea la naturaleza o denominación de las mismas (art. 128.1 de la LSC);

--- el derecho del usufructuario, frente al ahora pleno propietario de las acciones “exige la determinación del quantum del importe a satisfacer, cuestión no siempre sencilla por

implicar distintas operaciones que hacen referencia a la aplicación y destino del resultado o resultados no distribuidos”;

--- si no hay acuerdo sobre el quantum a satisfacer la LSC en el art. 128.3 dispone que “será fijado, a petición de cualquiera de ellas y a costa de ambas, por un experto independiente, distinto al auditor de la sociedad, que designe a tal efecto el Registro Mercantil”;

--- si la extinción del usufructo es por fallecimiento el usufructuario, “el crédito de liquidación del usufructo se integra, como un activo más (artículo 659 del Código Civil), en la masa hereditaria ya esté debidamente determinado ya esté pendiente de su determinación”;

--- por tanto, si existe discrepancia entre la comunidad hereditaria sobre el valor del crédito de liquidación el usufructo, “tanto la comunidad hereditaria como el propietario de las acciones o participaciones en su día gravadas están legitimados para el ejercicio de la facultad contemplada en el artículo 128 de la Ley de Sociedades de Capital por los trámites procedimentales previstos en el Reglamento del Registro Mercantil”.

--- y para solicitar el nombramiento no es necesario acreditar la existencia de discrepancia o de conversaciones previas entre las partes, pues la mera presentación de la solicitud, “es prueba inequívoca de la voluntad del socio o interesado de que sea un experto independiente el que lleve a cabo la determinación del valor razonable”.

Concluye la DG afirmando que “el registrador tiene atribuida la competencia legal para determinar si concurren los requisitos legalmente exigibles para ejercerla (la competencia para nombrar experto), ya se trate de la designación de un experto para la valoración del crédito de liquidación de un usufructo (artículo 128 de la Ley de Sociedades de Capital), ya de la designación de un experto para la determinación del valor razonable de las acciones o participaciones de un socio separado o excluido (artículo 346 y 347 de la propia Ley), ya para la apreciación de que concurren los requisitos para llevar a cabo la convocatoria de junta general (artículos 169 y 171), ya para reducir el capital social (artículos 139 y 141 de la Ley)”.

Comentario: interesante resolución en cuanto supone una clara explicación del porqué es necesario nombrar un experto para la determinación del crédito posiblemente existente a la extinción del usufructo, bien a favor del usufructuario o de sus herederos. Lo esencial en estos casos, es acreditar la existencia del usufructo, es decir la legitimación del solicitante, pero para acreditar esa legitimación basta cualquier principio de prueba por escrito o incluso la mera manifestación, manifestación que en su caso deberá ser rebatida por la contraparte.



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

1. INSTITUCIONAL

- **El Parlamento europeo pone en marcha el proceso para cambiar los tratados de la UE**

El Parlamento aprobó este mes una resolución reclamando al Consejo Europeo que dé inicio al proceso para la revisión de los textos fundacionales de la UE.

En vista de las crisis actuales y recientes, los eurodiputados usan su prerrogativa para pedir la modificación de los tratados, en concreto:

- **reformar los procedimientos de votación** en el Consejo para reforzar la capacidad de actuar de la UE, incluida la supresión de la unanimidad -y el paso a la votación por mayoría cualificada- para, por ejemplo, la adopción de sanciones, las llamadas cláusulas pasarela y para emergencias;
- **adaptar las competencias de la UE, especialmente en el ámbito de la salud y las crisis sanitarias transfronterizas**, para completar la Unión

energética basada en las renovables y la eficiencia, en línea con los acuerdos internacionales contra el cambio climático, en la defensa, y en las políticas económicas y sociales;

- asegurar que el Pilar Europeo de Derechos Sociales se desarrolla plenamente y se incorpora el progreso social, **vinculando el Protocolo sobre progreso social a los tratados**;
- **hacer a la economía de la UE más resiliente**, con especial atención a las pymes y la competitividad, y promover la inversión para una transición digital, verde y justa;
- **dotar al Parlamento del derecho a proponer, enmendar o revocar legislación**, y darle todos los derechos como colegislador en la tramitación del presupuesto, y
- consolidar el procedimiento para proteger los valores fundamentales y clarificar las consecuencias de infringirlos (artículo 7 del Tratado, y la Carta de Derechos Fundamentales).

Próximos pasos:

Corresponde a los jefes de Estado o de Gobierno decidir si ponen en marcha una Convención, por mayoría simple. La Comisión tiene previsto anunciar a mediados de mes su respuesta a las conclusiones de la Conferencia. La comisión parlamentaria de Asuntos Constitucionales seguirá trabajando en los cambios que pedirá el Parlamento en los tratados, en anticipación de la posible Convención.

- **Informe sobre los Derechos Fundamentales de la Agencia europea sobre derechos fundamentales (FRA)**

El Informe sobre los Derechos Fundamentales 2022 de la FRA refleja la evolución y las carencias de la protección de los derechos humanos en la UE durante el pasado año. Su capítulo principal examina el impacto de la pandemia en los

derechos sociales de las personas, como la educación, el empleo y la atención sanitaria. Examina las experiencias de los niños, los jóvenes, las personas mayores, las personas con discapacidad y otras personas en situación de vulnerabilidad. También examina cómo los países de la UE tienen previsto utilizar los 724.000 millones de euros de financiación de la UE destinados a la recuperación de la pandemia para fomentar los derechos sociales.

De cara al futuro, los gobiernos deben implicar a los organismos nacionales de derechos humanos o de igualdad en el control de que las medidas de recuperación financiadas por la UE respeten los derechos fundamentales. En particular,

- deberían tratar de cumplir los derechos sociales de las personas más afectadas por la pandemia;
- evaluar y ajustar, si es necesario, las medidas financiadas por la UE para garantizar que respetan y fomentan los derechos sociales
- garantizar que el uso de los fondos de recuperación de la UE no sea incompatible con la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE ni con la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD).

El informe resume y analiza los principales avances en materia de derechos humanos en la UE en 2021. Contiene propuestas de acción que abarcan la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE y su uso por parte de los Estados miembros; la igualdad y la no discriminación; el racismo y la intolerancia relacionada; la inclusión y la igualdad de los gitanos; el asilo, las fronteras y la migración; la sociedad de la información, la privacidad y la protección de datos; los derechos del niño; el acceso a la justicia; y la aplicación de la CDPD.

[Texto del informe \(sólo disponible en EN\)](#)

2. Instrumento Next Generation EU:

- **Instrumento de Recuperación de la Unión Europea (NextGenerationEU):**

La Comisión Europea acaba de aprobar una evaluación preliminar positiva de la segunda solicitud de pago de España de 12 000 millones EUR en subvenciones en el marco del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), el instrumento clave de NextGenerationEU.

El 30 de abril de 2022, España presentó a la Comisión una solicitud de pago basada en la consecución de los 40 hitos y objetivos establecidos en la Decisión de Ejecución del Consejo para el segundo tramo, entre los que se incluyen inversiones y reformas en los ámbitos de la transición ecológica y justa, el mercado laboral, las pensiones, las profesiones reguladas, la conectividad digital y la I+D. Otros ámbitos cubiertos son la sanidad, la educación, el apoyo a los grupos vulnerables, el espíritu empresarial y las microempresas, la prevención del fraude fiscal y la fiscalidad ecológica, así como un gasto público eficaz y sostenible.

Las autoridades españolas han acompañado la solicitud de pruebas detalladas y exhaustivas que demostraban el cumplimiento de los 40 hitos y objetivos. Como exige el Reglamento del MRR, España también ha confirmado que no se han revertido las medidas relacionadas con los hitos y objetivos previamente cumplidos de forma satisfactoria. Antes de presentar su evaluación preliminar positiva de la solicitud de pago, la Comisión ha evaluado exhaustivamente esta información.

El plan de recuperación y resiliencia de España abarca medidas muy amplias de inversión y reforma divididas en treinta apartados temáticos. El plan contará con el apoyo de 69. 500 millones EUR en subvenciones, de los cuales el 13 % (9 000 millones EUR) ya se desembolsaron a España en concepto de prefinanciación el 17 de agosto de 2022.

Además, el 27 de diciembre de 2021 se desembolsó a España un primer pago por valor de 10 000 millones EUR. Los pagos con cargo al MRR se basan en los

resultados y dependen de que los Estados miembros efectúen las inversiones y reformas expuestas en sus planes de recuperación y resiliencia.

Más información

3. Justicia:

- **Primer aniversario de funcionamiento de la Fiscalía Europea (EPPO)**

La Fiscalía Europea celebra el primer año de operatividad, que ha permitido investigaciones de fraude de la UE más amplias y rápidas. Así, el primer año de funcionamiento de la Fiscalía Europea (EPPO) muestra 4006 informes de delitos registrados y analizados, 929 investigaciones abiertas y 259 millones de euros de órdenes de congelamiento concedidas. Sin embargo, quedan desafíos, siendo el más importante el bajo nivel de detección del fraude en la UE.

La Fiscalía Europea es la principal entidad responsable de luchar contra el fraude en la UE por medio del Derecho penal: 35 oficinas en 22 países implementan la misma política procesal: centrarse en los casos relacionados con la delincuencia organizada grave, con el mismo objetivo principal: ayudar a los Estados miembros de la UE a recuperar los daños. Además, la Fiscal Jefe europea ha propuesto la creación de un cuerpo de élite de investigadores de fraude financiero altamente cualificados, que podrían trabajar transnacionalmente dentro de la Fiscalía Europea.

De las 4006 denuncias procesadas por la Fiscalía Europea durante su primer año en funcionamiento, 1921 procedieron de autoridades nacionales, 1841 de particulares, 231 de instituciones, órganos, organizaciones y agencias de la UE, y 13 fueron registradas de oficio por los Fiscales europeos delegados.

Los grupos delictivos organizados son capaces de infligir enormes daños solo con el fraude del IVA, probablemente entre 30.000 y 60.000 millones de euros al año. Se trata de dinero que debería haberse ingresado en los presupuestos de los Estados miembros o simplemente les fue robado. Con demasiada frecuencia, nos enfrentamos a una comprensión bastante limitada de las implicaciones, para cualquier economía y sociedad, de la existencia de organizaciones delictivas capaces de infligir tales daños únicamente con el fraude del IVA.

Más información

4. MEDIOAMBIENTE

- **El Consejo adopta una Recomendación para promover el aprendizaje para la transición ecológica y el desarrollo sostenible.**

Los ministros han adoptado una Recomendación para que los Estados miembros promuevan y apoyen políticas y programas de aprendizaje para la transición ecológica y el desarrollo sostenible. Esto es fundamental para asegurar que los estudiantes de todas las edades desarrollen conocimientos para vivir de manera sostenible, adquieran las capacidades necesarias en un mercado laboral cambiante y emprendan acciones por un futuro sostenible.

Entre otros asuntos, se recomienda a los Estados miembros:

- establecer el aprendizaje para la transición ecológica y el desarrollo sostenible como uno de los ámbitos prioritarios en las políticas y programas de educación y formación;
- proporcionar oportunidades de aprendizaje en entornos formales, no formales e informales;

- respaldar y mejorar la enseñanza y el aprendizaje para la transición ecológica y el desarrollo sostenible proporcionando infraestructuras, herramientas digitales y recursos, y sirviéndose en particular del nuevo marco europeo de competencias en materia de sostenibilidad.
- proporcionar información basada en hechos y accesible sobre la crisis climática, medioambiental y de biodiversidad y los factores que la causan;
- ayudar a los educadores a participar en programas de desarrollo profesional relacionados con la sostenibilidad

En muchos países, se ha incluido en las políticas, estrategias y planes de estudio el aprendizaje para la sostenibilidad. Aún así, los educadores necesitan más apoyo específico, conocimientos especializados y oportunidades de formación para incorporar los principios de la transición ecológica y el desarrollo sostenible a sus prácticas de enseñanza y formación.

Texto propuesta de Recomendación

5. JURISPRUDENCIA

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 2 de junio de 2022, en el asunto C 617/20 (T.N. y N.N.):**

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Medidas relativas al Derecho de sucesiones — Reglamento (UE) n.º 650/2012 — Artículos 13 y 28 — Validez de la declaración relativa a la renuncia a la herencia — Heredero que tiene su residencia en un Estado miembro distinto de aquel del tribunal competente para pronunciarse sobre la sucesión — Declaración realizada ante el tribunal del Estado miembro de residencia habitual de ese heredero.

Fallo del Tribunal:

Los artículos 13 y 28 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo,

deben interpretarse en el sentido de que una declaración relativa a la renuncia a la herencia realizada por un heredero ante un tribunal del Estado miembro de su residencia habitual se considerará válida en cuanto a la forma siempre que los requisitos formales aplicables ante ese tribunal haya sido respetados, sin que sea necesario, a efectos de esa validez, que cumpla los requisitos de forma exigidos por la ley aplicable a la sucesión.

Texto íntegro de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 16 de junio de 2022, en el asunto C-520/20 (Nachalnik na Rayonno upravlenie Silistra)**

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia penal — Sistema de información de Schengen de segunda generación (SIS II) — Decisión 2007/533/JAI — Artículos 38 y 39 — Descripción de un objeto buscado — Objetivos de la descripción — Incautación o utilización como pruebas en un procedimiento penal — Ejecución — Medidas necesarias y acción basada en una descripción — Entrega del objeto incautado al Estado miembro informador — Normativa nacional que no permite negarse a ejecutar la descripción.

Fallo del Tribunal:

El artículo 39 de la Decisión 2007/533/JAI del Consejo, de 12 de junio de 2007, relativa al establecimiento, funcionamiento y utilización del Sistema de

Información de Schengen de segunda generación (SIS II), debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional en virtud de la cual las autoridades competentes del Estado miembro de ejecución están obligadas a ejecutar una descripción relativa a un objeto introducida en el sistema de información de Schengen de segunda generación, aun cuando alberguen dudas en cuanto a los motivos para la introducción de dicha descripción, tal como se enuncian en el artículo 38, apartado 1, de esa Decisión.

Texto íntegro de la sentencia