

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 LVIII • Núm. 117 (3ª Época) • SEPTIEMBRE DE 2023

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.

Consejo General del Poder judicial.

Ministerio de Justicia.

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Banco de España.

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Otros Entes.

CC.AA

Andalucía

Canarias

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Cataluña

Extremadura

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)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

4.1. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena) de 13 de julio de 2023

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Contratos de préstamo hipotecario — Cláusula que establece un tipo de interés variable — Índice de referencia basado en las tasas anuales equivalentes (TAE) de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito — Índice establecido mediante un acto reglamentario o administrativo — Indicaciones que figuran en el preámbulo de ese acto — Control relativo a la exigencia de transparencia — Apreciación del carácter abusivo»

En el asunto C-265/22,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears), mediante auto de 19 de abril de 2022, recibido en el Tribunal de Justicia el 20 de abril de 2022, en el procedimiento entre

ZR, PI y Banco Santander, S. A.



[STJUE 13-07-2023.- ÍNDICE DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.pdf](#)

MINISTERIO DE JUSTICIA

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

Resolución de 7 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convocan determinados Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, radicados en el territorio español, con excepción de la Comunidad Autónoma de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19569.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

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

Resolución de 8 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se convocan determinados Registros de la Propiedad, radicados en el territorio de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19572.pdf>

MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

Convenios

Resolución de 18 de septiembre de 2023, del Instituto de Crédito Oficial, por la que se publica el Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, para cooperar bajo el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/25/pdfs/BOE-A-2023-20025.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

HIPOTECA. EN EJECUCIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS. INTERESES DE DEMORA.

Se presenta sentencia que declara la nulidad por abusiva de las cláusulas 6, relativa a los intereses de demora, y 6 bis, relativa a la cláusula de vencimiento anticipado, de una hipoteca que está en ejecución. El fallo que declara la nulidad dice que deben tenerse por no puestas las citadas cláusulas y decreta el archivo del procedimiento. El mandamiento sólo ordena la cancelación de la nota marginal de expedición ¿Debe cancelarse, además, las cláusulas declaradas nulas? ¿y la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora?

COMPRAVENTA. MENORES DE EDAD. PATRIA POTESTAD. HIPOTECA.

Un padre compra para sí y para dos hijos menores a quienes representa en el ejercicio de la patria potestad. En el protocolo siguiente se hipoteca la finca. El notario entiende, en base a las RDGRN de 7 de julio de 1998 que no hace falta autorización judicial, al ser un negocio complejo. ¿debe exigirse autorización judicial si los hijos son prestatarios puesto que para su devolución se compromete no sólo la finca hipotecada sino todo su patrimonio

presente y futuro?



Casos prácticos septiembre 2023 Madrid.pdf

PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS. CLÁUSULA ESTTUTARIA QUE ESTABLECE QUE, EN CASO DE IMPAGO DE CUOTAS DE COMUNIDAD TRANSCURRIDO CIERTO TIEMPO, DEVENGARÁ INTERÉS DE DEMORA.

Se plantea si se considera inscribible la siguiente cláusula de los estatutos de una comunidad de propietarios: "El impago de cuotas de Comunidad, una vez transcurridos 30 días desde su fecha de devengo, originará un interés de demora equivalente al interés legal del dinero vigente a la fecha de impago, incrementado en dos puntos porcentuales."

RESERVA TRONCAL

Consta inscrita en el Registro un bien, que fue transmitido con sujeción a la reserva troncal regulada en el artículo 811 del Código Civil. Constan acreditadas las siguientes circunstancias:

.El fallecimiento de la reservista hace 12 años. A su fallecimiento, la reservista tenía dos hijos reservatarios, y otros dos hijos de un matrimonio posterior, todos ellos instituidos herederos.

.El otorgamiento de la escritura de partición de herencia, en la que los hijos reservatarios se han adjudicado otras fincas sujetas a la reserva del artículo 811 que constaban inscritas a favor de la reservista.

.En la citada escritura los reservatarios se reservan las acciones oportunas respecto a los bienes transmitidos sujetos a reserva.

Se plantea la cuestión de si es susceptible de cancelación la reserva al amparo del artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria., el cual permite que " podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron 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"

OBRA NUEVA. TERMINADA. AUTOPROMOTOR INDIVIDUAL. SEGURO DECENAL.

Una SL, dueña de cuatro parcelas colindantes, que son fincas registrales independientes, las transmite a diferentes compradores. A continuación, cada uno de los compradores declara una obra nueva en construcción sobre su parcela en calidad de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. La licencia de obras autoriza a la construcción de cuatro viviendas unifamiliares adosadas, licencia que es solicitada por Residencial Siete Picos, C.B.

En las cuatro escrituras de declaración de obra nueva consta literalmente la siguiente servidumbre (que no se ha inscrito): "Se constituye servidumbre recíproca de estructura con las fincas registrales *** y ***, de forma que esta vivienda, junto con las otras tres comprendidas en la citada licencia que se construirán sobre las citadas fincas registrales, no puede ser objeto de demolición o actuación estructural si no es en una actuación conjunta para las cuatro viviendas definidas en el proyecto conjunto, comprometiéndose la parte compradora a respetar dicha advertencia y a ponerla de manifiesto en siguientes transmisiones".

Se plantea ahora, en la declaración de la terminación de la obra, si es exigible el seguro decenal.



Casos prácticos septiembre 2023 Madrid - 2.pdf

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1. ¿La separación de un pertenecido respecto del caserío al que estaba adscrito, es un acto de segregación o de desvinculación? ¿Hay alguna diferencia a efectos de la necesidad de aportar la correspondiente licencia?
2. ¿Es necesario que el pertenecido respete la superficie de la unidad mínima de cultivo para que pueda separarse (segrega/desvincula) de la finca registral de la que formaba parte?
3. ¿Debe respetar la superficie de la unidad mínima de cultivo el resto matriz de la finca, cuando se extrae (segrega/desvincula) un pertenecido?
4. ¿Puede reunirse la superficie de la unidad mínima de cultivo, mediante pertenecidos? ¿Es decir, puede considerarse que se respeta la superficie de la unidad mínima de cultivo cuando dicha

superficie se reúne a través de terrenos que no sean colindantes entre sí, pero que forman una única finca registral?

5. La separación (segregación / desvinculación) de un pertenecido es un acto de segregación a efectos de exigir la representación gráfica georreferenciada que establece el art. 9.b) LH?
6. ¿es inscribible un acto de segregación, o desvinculación de un pertenecido, cuando según catastro tiene la superficie de la unidad mínima de cultivo, pero según registro no alcanza dicha superficie?
7. En caso de segregación/desvinculación de un pertenecido, es necesario que se agrupen a otro caserío, o pueden formar por sí fincas registrales independientes? ¿Puede segregarse el caserío y permanecer como finca registral varios pertenecidos unidos pero sin caserío?

 [Casos prácticos septiembre 2023 País Vasco.pdf](#)

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Congreso de los Diputados. Reglamento

Reforma del Reglamento del Congreso de los Diputados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/25/pdfs/BOE-A-2023-19919.pdf>

Consejo General del Poder judicial.

Carrera Judicial. Jornada y horarios de trabajo

Acuerdo de 29 de junio de 2023, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, sobre la adaptación de la regulación de la reducción de jornada, como consecuencia de la actual redacción del artículo 49 e) del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, dada en virtud de reforma operada por la disposición final 4 del Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/08/pdfs/BOE-A-2023-19117.pdf>

Ministerio de Justicia.

Situaciones

Resolución de 16 de agosto de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria del notario don Ignacio Catania Palmer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/12/pdfs/BOE-A-2023-19274.pdf>

Resolución de 22 de agosto de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario don Antonio Pau Pedrón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/12/pdfs/BOE-A-2023-19275.pdf>

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

Resolución de 8 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convocan determinados Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, radicados en el territorio español, con excepción de la Comunidad Autónoma de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19569.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 1 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se

aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-VCS1, y sus anexos, para ser utilizado por la entidad VFS Commercial Services Spain, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19614.pdf>

Resolución de 1 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-VCS2, y sus anexos, para ser utilizado por la entidad VFS Commercial Services Spain, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19615.pdf>

Cuerpo de Abogados del Estado

Resolución de 12 de septiembre de 2023, de la Subsecretaría, por la que se modifica la de 5 de julio de 2023, por la que se designan los miembros del Tribunal calificador del proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre, en el Cuerpo de Abogados del Estado, convocado por Resolución de 19 de diciembre de 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/20/pdfs/BOE-A-2023-19722.pdf>

Recursos

Resolución de 24 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Granada, en relación con una escritura de reducción de capital de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20133.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Granada, en relación con una escritura de reducción de capital de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20134.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Salou a inscribir una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia con liquidación de comunidad conyugal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20135.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de bienes muebles III de Madrid, por la que se suspende la inscripción de un globo aerostático.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20136.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 3, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de demanda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20137.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 5, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de aceptación de herencia y adjudicación de bienes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20138.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Sebastián n.º 2 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20139.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, 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 Mora de Rubielos-Aliaga, por la que al inmatricular una finca, se inscribe sólo la nuda propiedad y se suspende la inscripción del usufructo por no concurrir doble título público traslativo respecto de las facultades que integran el usufructo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20140.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, 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 Madrid n.º 11, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación y la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir indicios de una doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20141.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, 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 El Ejido n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa en virtud de resolución judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20142.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 10, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral e hipotecante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20143.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento expedido en sede de procedimiento ordinario por el que se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20144.pdf>

Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil IV de Alicante, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio con fecha de cierre 30 de junio de 2021.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20145.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Elche n.º 3 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20146.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, 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 Béjar, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada mediante título público de adquisición complementado con acta de notoriedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20147.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, 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 Jarandilla de la Vera, por la que se suspende la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento de juicio verbal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20148.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil central III, por la que se deniega reserva de denominación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20149.pdf>

Recursos

Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ontinyent, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de fincas registrales consistentes en derechos de vuelo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20222.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20223.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, 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 Béjar, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada mediante título público de adquisición complementado con acta de notoriedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20224.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, 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 Petra, por la que se suspende la

tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, en tanto no se modifique la representación gráfica alternativa de modo que respete el dominio público ferroviario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20225.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XXI de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2021/2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20226.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XXI de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2021/2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20227.pdf>

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Números de identificación fiscal

Resolución de 4 de septiembre de 2023, 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/2023/09/08/pdfs/BOE-A-2023-19127.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 12 de septiembre de 2023, 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/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19618.pdf>

Resolución de 12 de septiembre de 2023, 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/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19619.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 14 de septiembre de 2023, 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/2023/09/20/pdfs/BOE-A-2023-19739.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 25 de septiembre de 2023, 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/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20230.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2023, 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/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20231.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 4 de septiembre de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/05/pdfs/BOE-A-2023-19026.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de septiembre de 2023, 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/2023/09/02/pdfs/BOE-A-2023-18937.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de septiembre de 2023, del Banco de España, por la que 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/2023/09/08/pdfs/BOE-A-2023-19154.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 19 de septiembre de 2023, 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/2023/09/20/pdfs/BOE-A-2023-19759.pdf>

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Convenios

Resolución de 18 de septiembre de 2023, del Instituto de Crédito Oficial, por la que se publica el Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, para cooperar bajo el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/25/pdfs/BOE-A-2023-20025.pdf>

Otros Entes.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

Juego

Ley 3/2023, de 4 de julio, reguladora de los juegos de Galicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/14/pdfs/BOE-A-2023-19355.pdf>

Urbanismo

Ley 4/2023, de 6 de julio, de ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/14/pdfs/BOE-A-2023-19356.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

Altos cargos. Estatuto

Ley 5/2023, de 27 de julio, de modificación de la Ley 1/2014, de 18 de febrero, de regulación del estatuto de los cargos públicos del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/14/pdfs/BOE-A-2023-19358.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

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

Resolución de 8 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se convocan determinados Registros de la Propiedad, radicados en el territorio de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/18/pdfs/BOE-A-2023-19572.pdf>

Andalucía

CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO

Resolución de 7 de septiembre de 2023, de Dirección General de Trabajo, Seguridad y Salud Laboral, por la que se acuerda la modificación del anexo de la Resolución de 14 de diciembre de 2022, por la que se publica la relación de fiestas locales de los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2023.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2023/176/BOJA23-176-00001-14223-01_00289223.pdf

Canarias

Presidencia del Gobierno

3029 DECRETO ley 5/2023, de 4 de septiembre, por el que se modifican las bonificaciones en la cuota tributaria del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2023/175/001.html>

Consejería de Turismo y Empleo

3123 DECRETO 363/2023, de 11 de septiembre, por el que se determina el calendario de fiestas laborales de la Comunidad Autónoma de Canarias para el año 2024, y se abre plazo para fijar las fiestas locales.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2023/184/001.html>

Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural

Cooperativas. Decreto 251/2023, de 5 de septiembre, por el que se establecen los requisitos para el reconocimiento de entidades asociativas prioritarias de interés regional de Castilla-La Mancha. [NID 2023/7645]

https://docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2023/09/12/pdf/2023_7645.pdf&tipo=rutaDocm

Consejería de Economía, Empresas y Empleo

Turismo. Decreto 253/2023, de 12 de septiembre, de ordenación de las empresas y de los establecimientos de alojamiento turístico hotelero en Castilla-La Mancha. [NID 2023/7864]

https://docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2023/09/21/pdf/2023_7864.pdf&tipo=rutaDocm

Castilla y León

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y EMPLEO

DECRETO 17/2023, de 21 de septiembre, por el que se establece el calendario de fiestas laborales en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León para el año 2024.

<https://bocyl.jcyl.es/boletines/2023/09/25/pdf/BOCYL-D-25092023-1.pdf>

Cataluña

Departamento de Justicia, Derechos y Memoria

RESOLUCIÓN JUS/3137/2023, de 8 de septiembre, por la que se anuncian determinados registros de la propiedad radicados en el territorio de Cataluña para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento hipotecario.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9002/1992043.pdf>

Extremadura

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Medidas urgentes.- Decreto-ley 4/2023, de 12 de septiembre, por el que se aprueban medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes, se amplían las ayudas al acogimiento familiar, se incrementan las

ayudas a los nuevos autónomos y se conceden ayudas directas a los productores de cerezas.

<https://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2023/1780o/23DE0005.pdf>

País Vasco

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DECRETO FORAL NORMATIVO 3/2023, de 26 de julio, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2023/09/2304163a.shtml>

DECRETO FORAL NORMATIVO 5/2023, de 26 de julio, del Impuesto sobre las Transacciones Financieras.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2023/09/2304165a.shtml>

Comunidad Valenciana

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda

CORRECCIÓN de errores del Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat. [2023/9659]

https://dogv.gva.es/datos/2023/09/22/pdf/2023_9659.pdf

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

R. 24.07.2023. R. P. Salou.- **EXTRANJEROS; APLICACIÓN A LA SUCESIÓN DE LA LEY DE RESIDENCIA Y NEGACIÓN DE LA «PROFESSIO IURIS».**- La causante en el testamento manifestaba ser de nacionalidad italiana, instituía heredero a su esposo y legaba la legítima a quien acreditara derecho a ella «sin perjuicio de lo dispuesto en la ley nacional de la testadora»; en la escritura de herencia el esposo se adjudica la finca; por razón de residencia correspondía aplicar la legislación catalana (art. 37 Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, y art. 9.8 C.c.). Pero el registrador entiende que en la referencia a ley nacional había una «professio iuris» en favor de la ley italiana (art. 22 Rto. UE 650/2012), lo que haría necesaria la intervención de los hijos legitimarios. La Dirección entiende que «no hay base, ni elementos suficientes, para entender realizada una 'professio iuris' y desplazar la regla general de aplicación de la ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20135.pdf>

R. 24.07.2023. R. P. Guadalajara nº 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 26.06.2009 o, más recientemente, R. 02.09.2020 y R. 19.04.2021; ver art. 42.1 LH); en este caso, consta que el objeto de la demanda es una reclamación de cantidad por cobros indebidos efectuados por el demandado; «cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso». Además, confirma la Dirección que serían necesarias las circunstancias personales de las partes (arts. 9 LH y 51 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20137.pdf>

R. 25.07.2023. R. P. Almería nº 5.- **INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL NO COINCIDENTE POR IMPOSIBILIDAD TÉCNICA. INMATRICULACIÓN: DEROGACIÓN TÁCITA DEL ART. 298 RH. INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD.**- Se pretende la inmatriculación de varias fincas por el sistema de doble título del art. 205 LH, presentando al efecto una escritura de herencia y un acta en la que se declara probado por notoriedad que el causante de la sucesión adquirió dichas fincas al menos un año antes de su fallecimiento. El registrador aprecia varios defectos que trata la Dirección:

-Una de las fincas «no se corresponde con la totalidad de una parcela catastral, sino con una parte de la misma; por tanto, no se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica relativa a esta finca, de la que resulte una descripción de la misma idéntica a la que se declara en la escritura» (como exige el mismo art. 205 LH). La Dirección reconoce que es así, pero añade que «no obstante, en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base

gráfica catastral que impida la obtención de la representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podría admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa de la finca que complete la certificación catastral incompleta, mas ello no consta acreditado en el presente expediente por lo que debe confirmarse el defecto».

–Algunas fincas no se encuentran catastradas a nombre del causante de la sucesión ni de sus sucesores, pues el registrador considera aún vigente la norma del art. 298 RH. En esta materia, se reitera la doctrina de que la norma debe entenderse tácitamente derogada con todo el título VI RH por la disp. derog. única L. 13/2015 (R. 25.09.2017, R. 07.11.2017, R. 19.07.2018, R. 14.11.2018, R. 17.01.2020 y R. 03.06.2021).

–En cuanto a otras fincas, cuestiona el registrador la admisión del acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del art. 205 LH. Pero la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.06.2018 y otras, y admite la inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20138.pdf>

R. 25.07.2023. R. P. San Sebastian nº 2.- **HERENCIA: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA E INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO EN EL DERECHO VASCO.**– Se trata de una escritura de herencia de un causante de vecindad civil vasca y local guipuzcoana, otorgada por la viuda y tres nietos legatarios. El Registro considera necesaria la intervención de los hijos legitimarios, dada la concepción de la legítima vasca como «pars valoris bonorum», que implica afectación de los bienes hereditarios al pago de la legítima. La Dirección, aún reconociendo ese carácter de la legítima vasca, dice que es una legítima colectiva y que «cuando a un legitimario se le favorece con un legado, respecto del mismo bien legado, existe un apartamiento tácito de los demás legitimarios» (ver art. 48 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco), por lo que, «atendiendo a las disposiciones del testador así como a la circunstancia de que han concurrido al otorgamiento de la escritura calificada dos descendientes con plena capacidad de obrar, dicha escritura es inscribible; de acuerdo con lo dispuesto en art. 51.2 L. 5/2015, solo la preterición de todos los herederos forzosos hace nulas las disposiciones de carácter patrimonial del testador, preterición que no se produce en este caso».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20139.pdf>

R. 25.07.2023. R. P. Mora de Rubielos–Aliaga.- **INMATRICULACIÓN: LA DE NUDA PROPIEDAD SIN EL USUFRUCTO DEL QUE NO SE ACREDITAN DOS TRANSMISIONES. USUFRUCTO: INMATRICULACIÓN DE NUDA PROPIEDAD SIN EL USUFRUCTO DEL QUE NO SE ACREDITAN DOS TRANSMISIONES.**– Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, consistiendo el primero en una donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo, y el segundo en la venta por donante y donatario del derecho de cada uno, «en conjunto el pleno dominio». La registradora inmatricula la nuda propiedad, pero no el usufructo, por falta de título previo. La Dirección confirma ese proceder, pues lo único que ha habido en el primer caso es transmisión de la nuda propiedad; sin perjuicio de que se pudiera tramitar el expediente de dominio para inmatriculación del art. 203 LH, y sin perjuicio también de que se inscriba en su día la consolidación del dominio cuando se acredite la extinción del usufructo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20140.pdf>

R. 25.07.2023. R. P. Madrid nº 11.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– Solicitada la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca, con la consiguiente rectificación de su descripción y superficie, la registradora suspende la tramitación del expediente del art. 199 LH por dudas de la correspondencia de la georreferenciación presentada con la de la finca tal y como se describe en el Registro. Comienza diciendo la Dirección que, «por muy desactualizada que esté, la registradora siempre ha de partir de la descripción que de la finca registral objeto del expediente se hace en el asiento correspondiente»; y considera justificadas las dudas, «el juicio de correspondencia entre ambas no es tan indubitado como afirma el recurrente», especialmente por las diferencias en linderos y extensión, como resulta también de la herramienta auxiliar de calificación registral de la que dispone la registradora para el tratamiento de las bases gráficas, e indicios de doble inmatriculación y de invasión de finca ajena.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20141.pdf>

R. 25.07.2023. R. P. El Ejido nº 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA. DOCUMENTO JUDICIAL: DEBEN PRESENTARSE LOS DOCUMENTOS ORIGINALES O CON CSV. DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE CONCRETAR EL ASIENTO QUE SE ORDENA PRACTICAR. DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR A CUYO FAVOR SE RESUELVE.**– Se trata de varios documentos judiciales en los que se ordena la resolución de un contrato de compraventa dictada en un procedimiento ordinario. Son varios los defectos señalados por el registrador:

–Sobre la necesidad de firmeza las resoluciones judiciales, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; ver, por ejemplo, R. 12.05.2016, R. 29.06.2021, R. 23.11.2021 y R. 31.05.2022 (art. 524.4 LEC); si bien respecto de alguno de los documentos estima el recurso porque sí constaba su firmeza.

–En cuanto a la autenticidad de alguno de los documentos, confirma que «para que un documento judicial pueda ser reputado como documento auténtico a efectos registrales debe llevar la firma de la autoridad que lo haya expedido; y si bien esta firma puede ser electrónica, ésta deberá ajustarse a los requisitos establecidos, para los documentos judiciales electrónicos, en la L. 18/05.07.2011, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia».

–«Las sentencias presentadas a inscripción declaran la resolución del contrato de compraventa con la devolución de la finca en el momento en el que se paguen las cantidades a que fueron condenados»; por tanto, será necesario acreditar ese pago, sea porque le conste al Juzgado, sea porque los acreedores lo confiesen recibido; pero ni los

documentos presentados se refieren al pago ni ordenan la reinscripción de la finca a favor de los vendedores por resolución del contrato de compraventa.

–Dice el registrador que «se solicita la inscripción de la finca a favor de personas distintas de las que inicialmente vendieron la finca, por fallecimiento de uno de los vendedores, sin que se acredite la causa y el título de adquisición que les corresponde a los nuevos titulares». Y efectivamente, «es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir, y, de haber fallecido, es preciso contar con el título sucesorio de dicho titular; en el presente caso, además de no acreditarse el fallecimiento del titular registral, no se expresa por qué título son dueños los que se declaran como tales».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20142.pdf>

R. 25.07.2023. R. P. Bilbao nº 10.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE.**– La Dirección reitera su «nueva doctrina» (ver R. 14.02.2023, R. 20.04.2023, R. 10.05.2023 y R. 13.06.2023) sobre demanda a la herencia yacente, de acuerdo con la S.TS (pleno) 590/09.09.2021, en el sentido de que, no habiendo indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, debe emplazarse a los ignorados herederos por edictos y comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada (art. 150.2 LEC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20143.pdf>

R. 24.07.2023. R. P. Úbeda nº 2.- **USUCAPIÓN: LA APRECIACIÓN DE LOS REQUISITOS ES COMPETENCIA JUDICIAL. USUCAPIÓN: LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA QUE DEBE CANCELARSE ES OBVIAMENTE LA TITULARIDAD REGISTRAL. USUCAPIÓN: NO EXTINGUE LOS DERECHOS REALES QUE NO LLEVEN APAREJADA POSESIÓN.**– Se trata de una sentencia que declara la adquisición de una finca por prescripción adquisitiva. La registradora señala tres defectos que trata la Dirección:

a) «No se produce un pronunciamiento judicial sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria». Dice la Dirección que la sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe hacer pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño; pero en este caso, se ha producido el allanamiento de los demandados, titulares registrales de la finca objeto de adquisición. y, en último término, «la prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción; la existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisarla, al tratarse de una cuestión de fondo».

b) En el mandamiento se solicita que se cancelen las inscripciones contradictorias sin expresar cuáles sean. Pero, «tratándose de una adquisición por usucapión del pleno dominio de la finca, no puede ser otra que la que declaraba la titularidad registral del pleno dominio a favor de los demandados contra el que se entabla el procedimiento».

c) Aunque se ha demandado a los titulares registrales, del historial registral resulta que la finca está gravada con una hipoteca, cuyos titulares no han sido parte demandada en el procedimiento. Pero dice la Dirección que «la adquisición derivada de la usucapión no cuestiona la validez del título de adquisición del anterior titular registral ni, en consecuencia, la de los derechos reales que hayan sido por él constituidos, la adquisición se producirá con subsistencia de las cargas anteriores; solo se excluyen aquellos derechos que lleven aparejada la posesión, puesto que es esta, la posesión, un requisito fundamental para apreciar la prescripción; así resulta de lo dispuesto en el párrafo cuarto del art. 36 LH».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20144.pdf>

R. 26.07.2023. R. P. Elche nº 3.- **MENORES E INCAPACITADOS: NECESIDAD DE APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN.**– Se trata de una herencia en la que comparecen tres hermanos, una de ellos interviene también como tutora de uno de ellos incapacitado judicialmente, que también comparece. La Dirección confirma la necesidad de aprobación judicial de la partición, de acuerdo con el art. 1060 C.c.

El notario afirmaba en la escritura, respecto al incapacitado, que, «comprobando cuál es su voluntad, deseos y preferencias, estima que tiene la capacidad suficiente para otorgar la escritura, con el apoyo institucional que da el mismo notario y con el apoyo asistencial de la tutora que complementa y apoya la decisión de su hermano». La Dirección dice que «es muy loable la actuación del notario al dar entrada en la escritura, como compareciente y otorgante, a la persona con discapacidad (aun cuando el curador representativo podría haber intervenido por sí solo), ya que supone un claro refuerzo y acicate a su plena integración social y a una adecuada toma de decisiones por quien tiene atribuida esa función de apoyo, pues no hay que olvidar que el notario tiene entre sus obligaciones (cfr. art. 25.3 LN) prestar apoyo institucional a la persona con discapacidad; pero la revisión de las medidas vigentes, y su adaptación a la concreta situación de la persona respecto de las que se establecieron, es tarea reservada al juez...».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20146.pdf>

R. 26.07.2023. R. P. Béjar.- **INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD.**– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.06.2018 y R. 11.07.2023, y admite la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, que en este caso eran «título público traslativo acompañado de acta de notoriedad complementaria»; en esta el notario declara ser notorio que los transmitentes eran dueños de la finca desde, al menos, diez años antes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20147.pdf>

R. 26.07.2023. R. P. Jarandilla de la Vera.- **DOCUMENTO JUDICIAL: DEBEN PRESENTARSE LOS DOCUMENTOS ORIGINALES O CON CSV. DOCUMENTO JUDICIAL: DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DESESTIMA LA DEMANDA.**– Se trata de una sentencia dictada en

procedimiento ordinario en el que el demandante solicita que se declare la nulidad de la escritura de compraventa que dio origen a la inmatriculación de una finca registral a nombre del demandado y la consiguiente cancelación de la inscripción; la sentencia desestima la demanda. La Dirección confirma los defectos de que «no consta la firma del juez ni el sello del Juzgado en todos los folios de la sentencia presentada»; tampoco contiene código seguro de verificación que permita comprobar la autenticidad del documento». Y de que «no se ordena la práctica de ningún asiento»; porque, efectivamente, «el fallo es contrario a las aspiraciones del demandante, por lo que, lejos de provocar la rectificación del Registro, consolida la situación registral sin que, lógicamente, ordene la práctica de operación registral alguna».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20148.pdf>

R. 26.07.2023. R. P. Ontinyent.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE VUELO CONFIGURADO COMO ELEMENTO PRIVATIVO.**- Se trata de una escritura de compraventa de un derecho de vuelo configurado e inscrito como un elemento independiente de una propiedad horizontal. La registradora entiende que, al no estar inscrito el plazo de ejercicio del derecho, debe determinarse ahora, con acuerdo de la junta de propietarios del edificio. La Dirección, aun considerando necesario ese plazo como elemento esencial configurador del derecho, entiende que «la transmisión del derecho de vuelo que fue objeto de inscripción (en un asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales) podrá ser inscrita, si bien para el ejercicio del derecho transmitido será necesaria la determinación del plazo de ejercicio» (con acuerdo de la comunidad).

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20222.pdf>

R. 26.07.2023. R. P. Roquetas de Mar nº 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CONSIDERACIÓN POR EL REGISTRADOR DE DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN: EFICACIA DE LA REVOCACIÓN INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL Y PUBLICADA EN EL BORME.**- Presentada una escritura de compraventa otorgada por un apoderado de la sociedad vendedora, se presenta días más tarde la escritura de revocación de aquel poder, otorgada e inscrita en el Registro Mercantil antes de la compraventa y publicada en el BORME el mismo día de la compraventa. El registrador suspende la inscripción de la compraventa por falta de representación. La Dirección confirma la negativa, porque consta que la publicación en el BORME se produjo el mismo día de la compraventa, por lo que el contenido de la inscripción de revocación es oponible a quien el mismo compró los inmuebles; «cuestión distinta es que, al no haber transcurrido el plazo de los quince días siguientes a la publicación en el BORME, la revocación del poder inscrita y publicada no sea oponible a la compradora si prueba que no pudo conocerla (cfr. arts. 21.2 C. de c., y 9.2 RRM), de modo que la ahora recurrente tiene abierta la vía jurisdiccional para la defensa de su posición jurídica.

Confróntese con la R. 20.09.2021 (ver, con su comentario), según la cual el registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación (arts. 420 RH y 18 LH), y en la calificación de una compraventa no puede tenerse en cuenta la alegación de revocación del poder hecha separadamente (ver también en ese sentido las R. 05.03.2005, R. 24.10.2005, R. 29.01.2007 y R. 08.02.2019). En el caso contemplado ahora mediaba la publicación de la inscripción en el Registro Mercantil con la eficacia condicionada de los arts. 21.2 C. de c. y 9.2 RRM; basándose en esos preceptos, la Dirección resuelve las posibles dudas imponiendo la carga procesal al comprador. Pero también podría argumentarse en sentido contrario: porque el Reglamento dice que cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los quince días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos: o sea, dentro de los quince días siguientes, no el mismo día (tal vez a una hora en que aún no había aparecido el BORME); y no serán oponibles, o sea, parece necesaria una acción de oponibilidad, lo que derivaría al vendedor la carga procesal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20223.pdf>

R. 26.07.2023. R. P. Béjar.- **INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.06.2018 y R. 11.07.2023, y admite la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, que en este caso eran «título público traslativo acompañado de acta de notoriedad complementaria»; en esta el notario declara ser notorio que los transmitentes eran dueños de la finca desde, al menos, diez años antes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20224.pdf>

R. 26.07.2023. R. P. Petra.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Solicitada la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, con su consiguiente rectificación de la superficie y actualización de linderos, se suspende la tramitación del expediente del art. 199 LH por observar el registrador una invasión de dominio público ferroviario; tras una segunda escritura de rectificación, se inicia la tramitación del expediente, en el que el Servicio Ferroviario de Mallorca presenta alegaciones en contra de la inscripción de la georreferenciación alternativa, porque la misma sigue invadiendo la zona de la antigua vía del tren, que tiene mayor anchura de la excluida por el promotor del expediente. El registrador, con base en la alegación presentada, deniega la inscripción por invasión del dominio público ferroviario. La Dirección concluye que son fundadas las dudas sobre identidad de la finca, porque «el registrador al ejercer su calificación registral ha de proteger al dominio público de cualquier tipo de posible invasión, bien tenga indicios de ella por la consulta a la aplicación informática homologada del art. 9 LH, o como en el presente caso, derive de la oposición expresa y justificada de la Administración, notificada en el seno de un expediente del art. 199.1 LH».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20225.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

R. 24.07.2023. R. M. Granada nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: POR**

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS, RESERVA POR EL VALOR NOMINAL.– Se trata de «una reducción de capital realizada en ejecución de un acuerdo social de adquisición por compraventa de participaciones propias, por un precio superior al valor nominal, en la que se decide, para evitar la responsabilidad solidaria de los socios, la constitución de una reserva temporalmente indisponible en los términos del art. 332 LSC, por el mismo importe en que se minorra el capital social, es decir, por la suma de los valores nominales de las participaciones amortizadas». Según la registradora, el importe de la reserva debería coincidir con el percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social, es decir, con la totalidad del reembolso. Pero la Dirección reitera la doctrina de las R. 26.04.2013, R. 10.05.2017, R. 22.05.2018 y R. 11.06.2020, en el sentido de que «tal reserva debe constituirse únicamente por un importe equivalente al valor nominal de las participaciones amortizadas, [...] toda vez que se trata de garantizar a los acreedores la existencia de una responsabilidad o vinculación de elementos patrimoniales equivalente a la cifra del capital anterior a la reducción cualquiera que fuera el patrimonio social».

El art. 332.1 LSC habla de la reserva por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social. Desde el punto de vista contable, con esta reserva se produce el mismo efecto que si no se hubiera reducido el capital: La formación en el pasivo de una partida que debe cubrirse con bienes y derechos en el activo que no pueden repartirse como beneficios; a los acreedores les es indiferente que la cifra de retención sea por capital o por reserva indisponible. Lo que no resulta lógico es que la reserva se haya de constituir por un importe igual al percibido por los socios, en lugar de por un importe igual a la cifra en que se hubiera reducido el capital; porque la diferencia entre una y otra cifra son en realidad reservas de libre disposición, que la sociedad podía repartir o devolver sin responsabilidad de los socios. De hecho, la sociedad puede acordar, simultánea o sucesivamente, la distribución de esa diferencia en concepto de reservas y la reducción de capital con devolución de valores nominales; tal vez, cuando la Ley dice importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social, debe interpretarse como valores nominales, que es estrictamente la restitución de la aportación; el resto es más bien reparto de beneficios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20133.pdf>

R. 24.07.2023. R. M. Granada nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: POR ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS, RESERVA POR EL VALOR NOMINAL.**– Se trata de «una reducción de capital realizada en ejecución de un acuerdo social de adquisición por compraventa de participaciones propias, por un precio superior al valor nominal, en la que se decide, para evitar la responsabilidad solidaria de los socios, la constitución de una reserva temporalmente indisponible en los términos del art. 332 LSC, por el mismo importe en que se minorra el capital social, es decir, por la suma de los valores nominales de las participaciones amortizadas». Según la registradora, el importe de la reserva debería coincidir con el percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social, es decir, con la totalidad del reembolso. Pero la Dirección reitera la doctrina de las R. 26.04.2013, R. 10.05.2017, R. 22.05.2018 y R. 11.06.2020, en el sentido de que «tal reserva debe constituirse únicamente por un importe equivalente al valor nominal de las participaciones amortizadas, [...] toda vez que se trata de garantizar a los acreedores la existencia de una responsabilidad o vinculación de elementos patrimoniales equivalente a la cifra del capital anterior a la reducción cualquiera que fuera el patrimonio social».

El art. 332.1 LSC habla de la reserva por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social. Desde el punto de vista contable, con esta reserva se produce el mismo efecto que si no se hubiera reducido el capital: La formación en el pasivo de una partida que debe cubrirse con bienes y derechos en el activo que no pueden repartirse como beneficios; a los acreedores les es indiferente que la cifra de retención sea por capital o por reserva indisponible. Lo que no resulta lógico es que la reserva se haya de constituir por un importe igual al percibido por los socios, en lugar de por un importe igual a la cifra en que se hubiera reducido el capital; porque la diferencia entre una y otra cifra son en realidad reservas de libre disposición, que la sociedad podía repartir o devolver sin responsabilidad de los socios. De hecho, la sociedad puede acordar, simultánea o sucesivamente, la distribución de esa diferencia en concepto de reservas y la reducción de capital con devolución de valores nominales; tal vez, cuando la Ley dice importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social, debe interpretarse como valores nominales, que es estrictamente la restitución de la aportación; el resto es más bien reparto de beneficios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20134.pdf>

R. 24.07.2023. R. B. M. Madrid nº 3.- **IMPUESTOS: NO ES NECESARIO EL NIF DE LOS COMPARECIENTES EXTRANJEROS NO OBLIGADOS POR LA NORMATIVA TRIBUTARIA. EXTRANJEROS: NO ES NECESARIO EL NIF DE LOS COMPARECIENTES EXTRANJEROS NO OBLIGADOS POR LA NORMATIVA TRIBUTARIA.**– En una escritura notarial checka una sociedad checka vende al recurrente un globo aerostático; la cuestión se centra en si es necesaria la acreditación del número de identificación fiscal de la sociedad vendedora. La Dirección entiende que no es necesario, porque, «no resultando obligada a disponer de número de identificación fiscal la sociedad extranjera no residente y que no opera en territorio español, no puede exigirse la acreditación de dicho número a efectos de proceder a la inscripción en el Registro de Bienes Muebles»; si bien es cierto que el art. 254 LH lo exige para todos los comparecientes o representados en actos con trascendencia tributaria, «de aquí no resulta necesariamente la obligación para el transmitente de disponer de número de identificación fiscal si, como en el supuesto que da lugar a la presente, no reúne la condición de obligado tributario» (art. 8 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados); «el número de identificación fiscal sólo será exigible cuando así lo exija la normativa tributaria».

Ver en ese sentido las R. 13.12.2010 y R. 15.10.2015; pero contrastar con criterio más riguroso de la R. 12.01.2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20136.pdf>

R. 25.07.2023. R. M. Alicante nº 4.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: SOCIEDAD ANÓNIMA DEPORTIVA: NO ESTÁ OBLIGADA A AUDITAR LAS CUENTAS ANUALES.**– Parece ser la misma R. 12.07.2023, publicada en el BOE 28.07.2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20145.pdf>

R. 26.07.2023. R. M. Central nº 3.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «TRESERRES SOLUCIONES SOSTENIBLES, S.L.» Y OTRAS INCLUIDAS EN LA SECCIÓN DE DENOMINACIONES.**- El Registro Mercantil Central deniega certificación negativa respecto de la denominación «Treserres Soluciones Sostenibles, Sociedad Limitada», por considerar el registrador que existe identidad entre esa denominación y las denominaciones ya existentes «Soluciones Sostenibles, Sociedad Limitada», y «3R3 Soluciones Sostenibles, Sociedad Limitada». La Dirección considera procedente la certificación, toda vez que la existencia de un tercer término en la denominación solicitada «hace que pueda considerarse como suficientemente diferenciada de las anteriores y, en consecuencia, como denominación distinta y única [...] en los términos establecidos en ellos arts. 407 y 408 RRM».

El art. 408 RRM se refiere también a una identidad por notoria semejanza fonética, que, a juicio de la Dirección, no se da entre «Treserres» y «3R3».

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20149.pdf>

R. 26.07.2023. R. M. Madrid nº 21.- **AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO: CUENTAS: CASOS DE PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA Y SU VERIFICACIÓN.**- La Dirección confirma que una agrupación de interés económico debe presentar sus cuentas en el Registro Mercantil con el estado de información no financiera y su verificación cuando reúne los requisitos legales para estar obligada a realizarlo así (el art. 253.1 LSC es el que establece la obligación de presentación de cuentas, el art. 262.5 LSC los casos de inclusión en el informe de gestión de un estado de información no financiera, y el art. 279 LSC los de presentación del informe de auditoría).

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20226.pdf>

R. 26.07.2023. R. M. Madrid nº 21.- **AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO: CUENTAS: CASOS DE PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA Y SU VERIFICACIÓN.**- La Dirección confirma que una agrupación de interés económico debe presentar sus cuentas en el Registro Mercantil con el estado de información no financiera y su verificación cuando reúne los requisitos legales para estar obligada a realizarlo así (el art. 253.1 LSC es el que establece la obligación de presentación de cuentas, el art. 262.5 LSC los casos de inclusión en el informe de gestión de un estado de información no financiera, y el art. 279 LSC los de presentación del informe de auditoría).

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20227.pdf>

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

R. 24.07.2023. R. M. Granada nº 2.- **IMPORTE CON QUE DEBE CONSTITUIRSE LA RESERVA INDISPONIBLE EN CASO DE REDUCCIÓN DE CAPITAL MEDIANTE ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PARA SU AMORTIZACIÓN.**

SE REVOCA

El « importe percibido por los socios en concepto de restitución de su aportación » del art.332.1 debe entenderse como el valor nominal de las participaciones amortizadas y, en consecuencia, la reserva indisponible debe constituirse únicamente por un importe equivalente al valor nominal de las mismas. (art. 332 LSC y Resoluciones de la DG de 11 de junio de 2020, 22 de mayo de 2018, 10 de mayo de 2017, entre otras.)

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20133.pdf>

R. 24.07.2023. R. M. Granada nº 2.- **IMPORTE CON QUE DEBE CONSTITUIRSE LA RESERVA INDISPONIBLE EN CASO DE REDUCCIÓN DE CAPITAL MEDIANTE ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PARA SU AMORTIZACIÓN.**

SE REVOCA

El « importe percibido por los socios en concepto de restitución de su aportación » del art.332.1 debe entenderse como el valor nominal de las participaciones amortizadas y, en consecuencia, la reserva indisponible debe constituirse únicamente por un importe equivalente al valor nominal de las mismas. (art. 332 LSC y Resoluciones de la DG de 11 de junio de 2020, 22 de mayo de 2018, 10 de mayo de 2017, entre otras.)

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20134.pdf>

R. 24.07.2023. R. B. M. Madrid nº 3.- **NO EXISTE OBLIGACION DE DISPONER DE NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL PARA LAS SOCIEDADES JURIDICAS EXTRANJERAS NO RESIDENTES Y QUE NO OPERAN EN ESPAÑA.**

SE REVOCA

Las personas jurídicas extranjeras que carezcan de establecimiento permanente en España y que no operen de otro modo en España no resultan obligadas a disponer de número de identificación fiscal. No resultando obligada a disponer de número de identificación fiscal la sociedad extranjera no residente y que no opera en territorio español no puede exigirse la acreditación de dicho número a efectos de proceder a la inscripción en el Registro de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20136.pdf>

R. 25.07.2023. R. M. Alicante nº 4.- **DEPOSITO DE CUENTAS DE SOCIEDADES ANÓNIMAS DEPORTIVAS.**

SE REVOCA

No existiendo obligación legal, para exigir la necesidad de verificación contable debería haberse aprobado por acuerdo de Junta General o del órgano de administración.

Finalmente, indicar que conforme a la Ley 39/2022 de 30 de diciembre le corresponde al Consejo Superior de Deporte el control económico de las entidades deportivas que participan en competiciones profesionales

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20145.pdf>

R. 26.07.2023. R. M. Central nº 3.- **NO EXISTE OBLIGACION DE DISPONER DE NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL PARA LAS SOCIEDADES JURIDICAS EXTRANJERAS NO RESIDENTES Y QUE NO OPERAN EN ESPAÑA.**

SE REVOCA

Las personas jurídicas extranjeras que carezcan de establecimiento permanente en España y que no operen de otro modo en España no resultan obligadas a disponer de número de identificación fiscal. No resultando obligada a disponer de número de identificación fiscal la sociedad extranjera no residente y que no opera en territorio español no puede exigirse la acreditación de dicho número a efectos de proceder a la inscripción en el Registro de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/27/pdfs/BOE-A-2023-20149.pdf>

R. 26.07.2023. R. M. Madrid nº 21.- **DEPÓSITO DE CUENTAS DE UNA AGRUPACIÓN DE INTERES ECONÓMICO: ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA.**

SE CONFIRMA

Estando obligada la agrupación de interés económico que solicita el depósito de sus cuentas a realizar el estado de información no financiera por reunir los requisitos legales (todos los miembros de la agrupación son sociedades, art.41.2 Ccom.), debe llevarlo a cabo, verificarlo y depositarlo en el RM conforme a la normativa vigente. (art.1 de la Ley 12/1991 y Stcia TS 162/2007).

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20226.pdf>

R. 26.07.2023. R. M. Madrid nº 21.- **DEPÓSITO DE CUENTAS DE UNA AGRUPACIÓN DE INTERES ECONÓMICO: ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA.**

SE CONFIRMA

Estando obligada la agrupación de interés económico que solicita el depósito de sus cuentas a realizar el estado de información no financiera por reunir los requisitos legales (todos los miembros de la agrupación son sociedades, art.41.2 Ccom.), debe llevarlo a cabo, verificarlo y depositarlo en el RM conforme a la normativa vigente. (art.1 de la Ley 12/1991 y Stcia TS 162/2007).

<https://www.boe.es/boe/dias/2023/09/28/pdfs/BOE-A-2023-20227.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

-S.T.S. 1075/2023. 21-07-2023. Sala de lo Contencioso-Administrativo.- **IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES. COMPROBACIÓN DE VALORES. CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA CON TRASCENDENCIA "AD EXTRA", COMO ES LA SOLICITUD DE COMPROBACIÓN DE VALORES CURSADA A OTRA ADMINISTRACIÓN. LA DETERMINACIÓN DE SI EN LA TRAMITACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN DE VALORES, TANTO SI ES UN PROCEDIMIENTO AUTÓNOMO COMO SI SE SUSTANCIA, COMO ACTUACIÓN INICIAL, EN EL CURSO DE OTRO PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO, DEBE CONSIDERARSE QUE LAS ACTUACIONES DESARROLLADAS POR LA ADMINISTRACIÓN RELATIVAS A LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS BIENES O DERECHOS, ESTO ES, LAS ACTUACIONES DIRIGIDAS A LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE VALORACIÓN, SUPONEN EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO, Y NO SUPONEN ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA CONTAR CON LOS DATOS SUFICIENTES PARA INICIARLO MEDIANTE LA NOTIFICACIÓN CONJUNTA DE LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN Y VALORACIÓN. EN EL CASO OBJETO DEL RÉCURSO, DEBE DARSE, PUES, POR CADUCADO EL PROCEDIMIENTO.**

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 1011/2023. 17-07-2023. Sala de lo Contencioso-Administrativo.- **IMPUESTOS. IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. AGRUPACIÓN. VALOR RESULTANTE DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES Y VALOR CATASTRAL. ¿ES AJUSTADO A DERECHO SUSTITUIR EL VALOR CATASTRAL POR EL COMPROBADO EN UN PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN DE UN IMPUESTO AJENO? Métodos de valoración distintos: el valor catastral se determina aplicando la normativa catastral citada, como resultado de la aplicación de la ponencia de valores, en tanto el valor comprobado a efectos de Actos Jurídicos Documentados (AJD) se determina por alguno de los medios previstos en el art. 57 LGT, entre los se encuentra, efectivamente, el dictamen de peritos de la Administración. En el caso del valor catastral se aplica la ponencia de valores a una finca que es la resultante de la**

operación de agrupación, en la que se integra tanto la valoración del suelo como de la edificación, y en el hecho imponible de la agrupación, a efectos de AJD, constituye la base imponible el valor real de las fincas agrupadas, en el estado previo y, en la situación registral que tengan las mismas, como se ha declarado en la STS de 15 de marzo de 2017". No es ajustado a derecho sustituir el valor catastral determinado a partir de la ponencia de valores por el valor comprobado en el seno de un procedimiento de comprobación de un impuesto ajeno, sin perjuicio de que resulta posible desvirtuar la relación entre valor catastral, calculado conforme a los criterios de la ponencia de valores y el valor de mercado, aportando las pruebas que el interesado tenga por conveniente, y acreditativas de que el valor catastral así fijado es superior al valor de mercado. Mientras no sea así, la Ponencia de Valores, como acto administrativo, despliega todos sus efectos. Ni la base imponible ni el método de valoración en agrupación de fincas a efectos de AJD pueden condicionar el valor catastral. El recurrente pudo aportar la prueba pertinente, conforme a los criterios de valoración catastrales, para desvirtuar la corrección del valor catastral.

VALOR PARA LA AGRUPACIÓN: Ciertamente puede suceder, [...], que la finca material no siempre coincida con la registral, lo cual no resulta lo más seguro para el tráfico, y lo conveniente sería la plena concordancia entre ambas, pero existiendo operaciones registrales previstas al efecto para hacer posible la concordancia del Registro de la Propiedad con la realidad extraregistral, entre dichas operaciones no se encuentra la de agrupación de fincas -con la matización apuntada ya con la Ley 13/2015, que tiende a procurar la concordancia superficial cuando se proceda a la agrupación-, [...], y lo que va a tener acceso al Registro es la simple alteración formal, y no la realidad material sobre la que se pretende valorar la operación. Si como ya anteriormente se ha puesto de manifiesto el hecho imponible es la documentación formal de un acto o contrato y si la finalidad que persigue el gravamen que nos ocupa es "ofrece(r) mayores garantías en el tráfico jurídico por ser inscribible en los Registros Públicos que en la ley se determinan", no cabe extender la base imponible a elementos ajenos a las especiales garantías registrales que constituyen dicha finalidad, en este caso a la finca registral resultante de la agrupación, y no a la finca material real a la que resulta extrañas las garantías registrales.[...]."

www.poderjudicial.es

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

4.1. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena) de 13 de julio de 2023

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Contratos de préstamo hipotecario — Cláusula que establece un tipo de interés variable — Índice de referencia basado en las tasas anuales equivalentes (TAE) de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito — Índice establecido mediante un acto reglamentario o administrativo — Indicación que figuran en el preámbulo de ese acto — Control relativo a la exigencia de transparencia — Apreciación del carácter abusivo»

En el asunto C-265/22,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears), mediante auto de 19 de abril de 2022, recibido en el Tribunal de Justicia el 20 de abril de 2022, en el procedimiento entre

ZR, PI y Banco Santander, S. A.

 [STJUE 13-07-2023.- ÍNDICE DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.pdf](#)

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

Septiembre, 2023.

1. INSTITUCIONAL

- Elecciones europeas de 2024: quince escaños más, dos de ellos para España

2. DIGITALIZACIÓN

- Informe de la Comisión europea sobre el Estado de la Década Digital

3. EMPRESAS

- Empresas en Europa: Marco para la imposición sobre la renta (BEFIT)

- Responsabilidad Social Corporativa: nuevas normas de presentación de información en materia de sostenibilidad

4. JUSTICIA

- Propuesta Tarjeta Europea de discapacidad
- Estado de Derecho: La Comisión europea cierra formalmente el mecanismo de cooperación y verificación para Bulgaria y Rumanía

5. JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 14 de septiembre de 2023, en el asunto C-632/21 (Diamond Resorts Europe y otros)
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 14 de septiembre de 2023, en el asunto C-821/21 (Club La Costa y otros)
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 7 de septiembre de 2023, en el asunto C-590/21 (Charles Taylor Adjusting)



Derecho Union Europea_septiembre2023.pdf

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

-Libros:

- FUENTES NAHARRO, M.- La digitalización del Derecho de Sociedades
GARCÍA GARCÍA, J.M.- Código de Legislación Hipotecaria
LASARTE ÁLVAREZ, C.- Fortalezas y debilidades del Derecho de familia contemporáneo
MUÑOZ PAREDES, M.L.- La sociedad prefundacional
PRETEL SERRANO, J.J.- Rº de la Propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías
SALAS MURILLO, Sofía de.- El deslinde de fincas
SANDOVAL CARO, E.- La función del Registrador de la propiedad en la protección especial del dominio público



FUENTES NAHARRO, M.- La digitalización del Derecho de Sociedades.pdf



GARCÍA GARCÍA, J.M.- Código de Legislación Hipotecaria.pdf



LASARTE ÁLVAREZ, C.- Fortalezas y debilidades del Derecho de familia contemporáneo.pdf



MUÑOZ PAREDES, M.L.- La sociedad prefundacional.pdf



PRETEL SERRANO, J.J.- Rº de la Propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías.pdf



SALAS MURILLO, Sofía de.- El deslinde de fincas.pdf



SANDOVAL CARO, E.- La función del Registrador en la protección dominio público.pdf

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena)

de 13 de julio de 2023 (*)

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Contratos de préstamo hipotecario — Cláusula que establece un tipo de interés variable — Índice de referencia basado en las tasas anuales equivalentes (TAE) de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito — Índice establecido mediante un acto reglamentario o administrativo — Indicaciones que figuran en el preámbulo de ese acto — Control relativo a la exigencia de transparencia — Apreciación del carácter abusivo»

En el asunto C-265/22,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears), mediante auto de 19 de abril de 2022, recibido en el Tribunal de Justicia el 20 de abril de 2022, en el procedimiento entre

ZR,

PI

y

Banco Santander, S. A.,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena),

integrado por la Sra. L. S. Rossi, Presidenta de Sala, y el Sr. J.-C. Bonichot y la Sra. O. Spineanu-Matei (Ponente), Jueces;

Abogada General: Sra. L. Medina;

Secretaria: Sra. L. Carrasco Marco, administradora;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 16 de marzo de 2023;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de PI y ZR, por los Sres. F. Fuster-Fabra Toapanta y A. Rebollo Redondo, abogados;

- en nombre de Banco Santander, S. A., por el Sr. J. M. Rodríguez Cárcamo y la Sra. A. M. Rodríguez Conde, abogados;
- en nombre del Gobierno español, por el Sr. Á. Ballesteros Panizo, en calidad de agente;
- en nombre de la Comisión Europea, por la Sra. S. Pardo Quintillán y el Sr. N. Ruiz García, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oída la Abogada General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación, por un lado, de los artículos 5 y 7 de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales») (DO 2005, L 149, p. 22), y, por otro lado, de los artículos 3, apartado 1, 4, 5 y 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29; corrección de errores en DO 2015, L 137, p. 13, y en DO 2023, L 17, p. 100).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre ZR y PI y Banco Santander, S. A., en relación con la validez de la cláusula de revisión periódica del tipo de interés aplicable a un préstamo hipotecario concedido a ZR y a PI por el predecesor legal de Banco Santander.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

Directiva 93/13

- 3 A tenor del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13:

«Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.»
- 4 El artículo 4 de dicha Directiva establece lo siguiente:

«1. Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa.

2. La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, y servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.»

5 El artículo 5 de la citada Directiva dispone:

«En los casos de contratos en que todas las cláusulas propuestas al consumidor o algunas de ellas consten por escrito, estas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor. Esta norma de interpretación no será aplicable en el marco de los procedimientos que establece el apartado 2 del artículo 7 de la presente Directiva.»

Directiva 2005/29

6 Con arreglo al artículo 19 de la Directiva 2005/29, los Estados miembros tenían que haber adoptado y publicado las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en ella a más tardar el 12 de junio de 2007 e informar inmediatamente de ello a la Comisión Europea. Tales disposiciones debían ser aplicables a más tardar el 12 de diciembre de 2007.

Derecho español

7 A tenor del artículo 1258 del Código Civil:

«Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.»

8 La Directiva 93/13 fue transpuesta al Derecho español mediante la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (BOE n.º 89, de 14 de abril de 1998, p. 12304).

9 El artículo 7 de esta Ley dispone:

«No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:

a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los términos resultantes del artículo 5.

- b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.»

10 A tenor del artículo 8 de dicha Ley:

«1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

2. En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor [...]».

11 La Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal (BOE n.º 10, de 11 de enero de 1991, p. 959), dispone lo siguiente en su artículo 4, apartado 1:

«Se reputa desleal todo comportamiento que resulte objetivamente contrario a las exigencias de la buena fe.

En las relaciones con consumidores y usuarios se entenderá contrario a las exigencias de la buena fe el comportamiento de un empresario o profesional contrario a la diligencia profesional, entendida esta como el nivel de competencia y cuidados especiales que cabe esperar de un empresario conforme a las prácticas honestas del mercado, que distorsione o pueda distorsionar de manera significativa el comportamiento económico del consumidor medio o del miembro medio del grupo destinatario de la práctica, si se trata de una práctica comercial dirigida a un grupo concreto de consumidores.

A los efectos de esta ley se entiende por comportamiento económico del consumidor o usuario toda decisión por la que este opta por actuar o por abstenerse de hacerlo en relación con:

- a) La selección de una oferta u oferente.
- b) La contratación de un bien o servicio, así como, en su caso, de qué manera y en qué condiciones contratarlo.
- c) El pago del precio, total o parcial, o cualquier otra forma de pago.

[...]»

12 El artículo 7 de dicha Ley, bajo el epígrafe «Omisiones engañosas», establece:

«1. Se considera desleal la omisión u ocultación de la información necesaria para que el destinatario adopte o pueda adoptar una decisión relativa a su comportamiento económico con el debido conocimiento de causa. Es también desleal si la información que se ofrece es poco clara, ininteligible, ambigua, no se ofrece en el momento adecuado, o no se da a conocer el propósito comercial de esa práctica, cuando no resulte evidente por el contexto.

2. Para la determinación del carácter engañoso de los actos a que se refiere el apartado anterior, se atenderá al contexto fáctico en que se producen, teniendo en cuenta todas sus características y circunstancias y las limitaciones del medio de comunicación utilizado. [...]»

- 13 El Banco de España adoptó la Circular número 8/1990, de 7 de septiembre, a Entidades de Crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela (BOE n.º 226, de 20 de septiembre de 1990, p. 27498). Esta Circular fue modificada, entre otras, por la Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito (BOE n.º 184, de 3 de agosto de 1994, p. 25106). Después de ser modificada por la Circular 5/1994, la Circular 8/1990 establecía determinados índices o tipos de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios. Dentro de estos índices o tipos figuraban diversos tipos medios de préstamos hipotecarios a más de tres años destinados a la adquisición de vivienda libre (en lo sucesivo, «IRPH»), entre ellos, el de los préstamos concedidos por los bancos (en lo sucesivo, «IRPH de los bancos») y el de los préstamos concedidos por el conjunto de las entidades de crédito (en lo sucesivo, «IRPH de las entidades de crédito»).
- 14 El preámbulo de la Circular 5/1994, la circular modificativa mencionada en el apartado anterior, contenía el siguiente pasaje:

«Los tipos de referencia escogidos son, en último análisis, tasas anuales equivalentes [(TAE)]. Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la [TAE] de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 15 El 12 de mayo de 2006, ZR y PI, por una parte, y el predecesor legal de Banco Santander, por otra, celebraron un contrato de préstamo hipotecario por la cantidad de 197 934,54 euros.
- 16 De conformidad con la cláusula 3 *bis* de dicho contrato (en lo sucesivo, «cláusula controvertida»), el tipo de interés es variable y, al término de cada período de doce meses, debe determinarse un nuevo tipo para los doce meses siguientes, lo que se verificará hasta que finalice el plazo del contrato. El nuevo tipo de interés se fija con relación a un «tipo de referencia» —el IRPH de las entidades de crédito, incrementado en 0,20 puntos porcentuales— o a un «tipo de referencia sustitutivo» —el IRPH de los bancos, incrementado en 0,50 puntos porcentuales—.
- 17 El apartado 3 de la cláusula controvertida define el tipo de referencia del siguiente modo:

«El tipo de referencia será el [IRPH de las entidades de crédito], definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las

operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas por los Bancos, las Cajas de Ahorros y las Sociedades de Crédito Hipotecario en el mes a que se refiere el índice, tomando a efectos de referencia el último de estos Tipos Medios publicado por el Banco de España en el [BOE] antes del inicio de cada nuevo período de interés y dentro de los tres meses naturales previos al mismo.»

- 18 Este apartado 3 define en términos análogos el tipo de referencia sustitutivo, que resulta de aplicación en caso de no publicarse el tipo de referencia.
- 19 En la cláusula controvertida también se indica que tanto el tipo de referencia como el tipo de referencia sustitutivo se encuentran descritos en el anexo VIII de la Circular 8/1990.
- 20 El 13 de febrero de 2020, ZR y PI presentaron ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears), que es el órgano jurisdiccional remitente, una demanda en la que solicitaban que se declarara la nulidad de la cláusula controvertida por ser abusiva y que se condenara a Banco Santander a reparar el perjuicio que supuestamente habían sufrido como consecuencia de la aplicación de la referida cláusula.
- 21 ZR y PI alegan ante el citado órgano jurisdiccional que resulta engañoso que la cláusula controvertida remita, para revisar anualmente el tipo de interés de su préstamo, a los IRPH y que al mismo tiempo contemple un ligero incremento de estos, a saber, de 0,20 puntos porcentuales cuando se trata del IRPH de las entidades de crédito o de 0,50 puntos porcentuales si se trata del IRPH de los bancos. En tal sentido, consideran que presentarlo en tales términos, como un incremento relativamente limitado, incita a los potenciales prestatarios a suscribir un préstamo cuyo tipo será revisable por referencia al IRPH en lugar de por referencia al tipo de interés de oferta en el mercado interbancario del euro (en lo sucesivo, «euríbor»), a pesar de que una referenciación al euríbor, con un incremento mucho mayor, incluso del orden del 2 %, llevaría a aplicar un tipo de interés revisado menor. Esto deriva, según afirman, del hecho de que, a diferencia del euríbor, los IRPH se calculan sobre la base de tipos que tienen en cuenta las comisiones. Según los demandantes en el litigio principal, el perjuicio que sufrieron como consecuencia de la aplicación de la cláusula controvertida asciende a 39 799,25 euros.
- 22 La parte demandada en el litigio principal se opone a la referida demanda, en lo que se refiere tanto a la afirmación del carácter abusivo de la cláusula controvertida como a la evaluación del supuesto daño. Sostiene además que esta cláusula fue negociada individualmente y que es de fuente legal, puesto que, al constituir los IRPH índices oficiales y públicos y, por lo tanto, ser accesibles a los consumidores, estos podían conocer los datos relevantes en cuanto a su modo de cálculo y a su evolución histórica basándose en la información contenida en el contrato objeto del litigio principal.
- 23 En el procedimiento ante el órgano jurisdiccional remitente, los demandantes en el litigio principal alegaron asimismo que debía declararse la nulidad de la cláusula controvertida, puesto que, al designar un IRPH como tipo de referencia para las revisiones periódicas del tipo de interés del préstamo en cuestión, tendría que

haberse previsto en ella la aplicación de un diferencial negativo, como exige la Circular 5/1994, y no de un diferencial positivo.

- 24 El órgano jurisdiccional remitente señala que el preámbulo de la Circular 5/1994, aunque carece de valor normativo, pone de manifiesto que la autoridad administrativa autora de dicha circular consideraba que la comercialización de productos referenciados a un IRPH debe ir acompañada de la aplicación de un diferencial negativo.
- 25 En cuanto a la presentación de la cláusula controvertida, el órgano jurisdiccional remitente destaca que el contrato objeto del litigio principal no hace mención de las indicaciones que figuran en el citado preámbulo sobre la aplicación de un diferencial negativo a los IRPH para ajustarlos al tipo del mercado.
- 26 Por lo que respecta a los efectos de la cláusula controvertida, el órgano jurisdiccional remitente subraya que la referencia a un IRPH es intrínsecamente desfavorable para los prestatarios, en la medida en que un índice de esa naturaleza está constituido por una media de los tipos de interés del total de las operaciones de préstamo en curso, tipos que comprenden, en parte, comisiones y aumentos.
- 27 En consecuencia, el órgano jurisdiccional remitente considera que no haber informado a los prestatarios sobre el contenido del preámbulo de la Circular 5/1994, y, por tanto, sobre las características de los IRPH, ni tampoco, de manera más general, sobre los tipos respectivos de los IRPH y del euríbor puede ser contrario a la buena fe y crear un desequilibrio en perjuicio de los consumidores, lo que justificaría que la cláusula controvertida se califique de abusiva.
- 28 Por otra parte, estima que la falta de información sobre el contenido del preámbulo de la Circular 5/1994, combinada con la aplicación de un diferencial positivo ligeramente inferior a los aplicados a los préstamos cuyos tipos se fijan por referencia al euríbor, podría constituir una estrategia comercial destinada a dar la impresión de que el coste de los intereses será ventajoso. Por contra, comunicar a los potenciales prestatarios la información que figura en el preámbulo de la Circular 5/1994 les permitiría tomar una decisión informada.
- 29 En este contexto, el órgano jurisdiccional remitente contempla la posibilidad de que la inclusión de la cláusula controvertida en el contrato de préstamo objeto del litigio principal sea considerada una práctica comercial desleal en el sentido del artículo 5, apartado 1, letra b), de la Directiva 2005/29, ya que distorsiona o puede distorsionar de manera sustancial el comportamiento económico del consumidor medio debido a la falta de información sobre la necesidad de aplicar un diferencial negativo en los casos en que el tipo de referencia sea un IRPH. A este respecto, señala que, conforme a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la existencia de una práctica comercial desleal en el sentido de la Directiva 2005/29, en relación con una cláusula contractual, constituye un indicio a la hora de valorar el carácter abusivo de tal cláusula.
- 30 En tales circunstancias, el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

- «1) Como para la confección del [IRPH de las entidades de crédito] en el que se han incluido las comisiones y los diferenciales aplicados a estas que se incorporan al tipo de interés son más gravosos para el consumidor que el resto de TAE del mercado, diferenciales que, en base a la normativa de la Circular 5/1994 del Banco de España, criterio normativo del organismo regulador se establece la necesidad de que sean de negativos, lo que se ha omitido e incumplido por las entidades financieras de forma generalizada, ¿apartarse completamente del criterio normativo del órgano regulador se opone a los artículos 5 y 7 la Directiva [2005/29]?
- 2) Demostrado que apartarse del criterio normativo anterior se opone a los artículos 5 y 7 de la Directiva [2005/29], conforme a la jurisprudencia del TJUE en el asunto C-689/20 ¿esta práctica desleal constituye un indicio a la hora de valorar y apreciar el carácter abusivo de cláusula y se opone a los artículos 3 y 4 de la Directiva 93/13?
- 3) Si la Circular 5/1994 [...], propia del sector financiero, pero ajena al conocimiento general de la población, no fue objeto de ningún tipo de consideración, y se declara que se opone al artículo 7 a la Directiva [2005/29], ¿constituye un indicio a la hora de valorar el carácter abusivo con arreglo al artículo 6.1 de la Directiva 93/13 que debe de aplicar un control de transparencia a dicho índice que se compone de “índice de referencia y diferencial”?
- 4) ¿Se opone a los artículos 3.1, 4 y 5 de la Directiva [93/13] una jurisprudencia nacional, a la vista de la regulación específica del IRPH es una práctica abusiva, no aplicar diferencial negativo a pesar de la necesidad impuesta en el preámbulo de la Circular [5/1994], ya que es menos ventajoso que todas las TAE existentes, y se ha comercializado el IRPH como si fuera un producto igual de ventajoso que el euríbor sin atender a la necesidad de adicionar un diferencial negativo y, por ende, se podría cesar en la contratación por considerarse nulas las cláusulas en las que se prevé su aplicación y abstenerse las entidades bancarias, en el futuro, de su utilización, ya que comercializar este servicio con consumidores vulnerables puede afectar al comportamiento económico y declararse su no incorporación a los contratos comerciales desleales al haberse integrado en el precio del interés contrario a la Directiva [2005/29]?
- 5) ¿Se opone al artículo 6.1 de la Directiva [93/13] no hacer un control de incorporación y abusividad ante un diferencial impuesto de forma oculta cuando el diferencial debe ser negativo en la oferta realizada por una entidad bancaria y que el consumidor en el momento de la fase de información precontractual no llegue a conocer el comportamiento económico del interés aplicado de su préstamo, por oponerse así la Directiva [2005/29]?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Admisibilidad de las cuestiones prejudiciales primera a tercera y quinta

- 31 Mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta al Tribunal de Justicia, en esencia, sobre la compatibilidad con los artículos 5 y 7 de la Directiva 2005/29 de un contrato de préstamo a un tipo de interés variable celebrado entre un profesional y un consumidor, cuya cláusula relativa a los criterios de revisión periódica del tipo de interés toma como referencia un índice oficial al que se aplica un incremento, apartándose de esa forma de las indicaciones contenidas en el acto mediante el cual la autoridad competente instauró el citado índice, en las que se precisaba, por el contrario, que, dado su modo de cálculo, sería necesario aplicar un diferencial negativo para igualar la TAE del préstamo con la del mercado.
- 32 Mediante sus cuestiones prejudiciales segunda y tercera, dicho órgano jurisdiccional solicita algunas precisiones en caso de respuesta negativa a la primera cuestión prejudicial.
- 33 Por último, mediante su quinta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pretende despejar sus dudas sobre la interpretación del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 en el contexto de la celebración de un contrato de préstamo cuyo tipo de interés se presenta de manera engañosa, incumpliendo las exigencias de la Directiva 2005/29.
- 34 Según reiterada jurisprudencia, las cuestiones relativas al Derecho de la Unión planteadas por el juez nacional gozan de una presunción de pertinencia. El Tribunal de Justicia solo puede abstenerse de pronunciarse sobre una cuestión prejudicial planteada por un órgano jurisdiccional nacional cuando resulte evidente que la interpretación del Derecho de la Unión solicitada no guarda relación alguna ni con la realidad ni con el objeto del litigio principal, cuando el problema sea de naturaleza hipotética o cuando el Tribunal de Justicia no disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para dar una respuesta útil a las cuestiones que se le hayan planteado [sentencia de 24 de noviembre de 2020, Openbaar Ministerie (Falsedad documental), C-510/19, EU:C:2020:953, apartado 26 y jurisprudencia citada].
- 35 A tal efecto, a fin de que el Tribunal de Justicia pueda proporcionar una interpretación del Derecho de la Unión que sea útil para el juez nacional, la petición de decisión prejudicial ha de indicar, de conformidad con el artículo 94, letra c), del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia, las razones que han llevado al órgano jurisdiccional remitente a preguntarse sobre la interpretación o la validez de determinadas disposiciones del Derecho de la Unión, así como la relación que, a su juicio, existe entre dichas disposiciones y la normativa nacional aplicable en el litigio principal [sentencia de 26 de enero de 2023, Ministerstvo na vatreshnite raboti (Registro de datos biométricos y genéticos por la Policía), C-205/21, EU:C:2023:49, apartado 55 y jurisprudencia citada].
- 36 Las cuestiones prejudiciales primera a tercera y quinta suponen que la Directiva 2005/29 sea aplicable al litigio principal.
- 37 A este respecto, es preciso recordar que una norma jurídica nueva se aplica a partir de la entrada en vigor del acto que la contiene y que, si bien esta norma no se aplica a las situaciones jurídicas nacidas y definitivamente consolidadas bajo el imperio

de la antigua norma, sí se aplica a los efectos futuros de tales situaciones, así como a las situaciones jurídicas nuevas. Únicamente deja de ser así, sin perjuicio del principio de irretroactividad de los actos jurídicos, cuando la nueva norma va acompañada de disposiciones particulares que determinan específicamente su ámbito de aplicación temporal (sentencias de 16 de diciembre de 2010, *Stichting Natuur en Milieu* y otros, C-266/09, EU:C:2010:779, apartado 32, y de 26 de marzo de 2015, *Comisión/Moravia Gas Storage*, C-596/13 P, EU:C:2015:203, apartado 32).

- 38 De este modo, por lo que se refiere más particularmente a las directivas, en el ámbito de aplicación *ratione temporis* de una directiva solo pueden incluirse, por regla general, las situaciones jurídicas consolidadas con posterioridad a la expiración del plazo de transposición de esta (sentencia de 15 de enero de 2019, E. B., C-258/17, EU:C:2019:17, apartado 53 y jurisprudencia citada).
- 39 Pues bien, conforme al artículo 19 de la Directiva 2005/29, los Estados miembros tenían que haber adoptado y publicado las disposiciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en ella a más tardar el 12 de junio de 2007 y tales disposiciones debían aplicarse a más tardar el 12 de diciembre de ese mismo año.
- 40 En realidad, el Reino de España y la Comisión indicaron en la vista que la Directiva 2005/29 había sido finalmente transpuesta al Derecho español mediante la Ley 29/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios (BOE n.º 315, de 31 de diciembre de 2009, p. 112039).
- 41 De lo anterior resulta que la Directiva 2005/29 no era aplicable en la fecha de celebración del contrato objeto del litigio principal, a saber, el 12 de mayo de 2006.
- 42 En consecuencia, la interpretación de esta Directiva no guarda relación con la solución del litigio principal, de suerte que, dado que tienen directa o indirectamente por objeto dicha interpretación, las cuestiones prejudiciales primera a tercera y, en parte, la quinta cuestión prejudicial son inadmisibles.
- 43 Por lo que respecta a la quinta cuestión prejudicial, en la medida en que tiene por objeto la interpretación del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, la petición de decisión prejudicial no contiene las indicaciones exigidas por el artículo 94, letra c), del Reglamento de Procedimiento, destinadas a permitir que el Tribunal de Justicia proporcione una respuesta útil al órgano jurisdiccional remitente, por cuanto no expone las razones que llevaron a dicho órgano jurisdiccional a preguntarse sobre la interpretación de la mencionada disposición.
- 44 En consecuencia, la quinta cuestión prejudicial también es inadmisibles en su totalidad.

Cuarta cuestión prejudicial

- 45 Mediante la cuarta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una jurisprudencia nacional según la

cual no es abusiva una cláusula de un contrato de préstamo a tipo variable que toma como índice de referencia un IRPH al que aplica un incremento, a pesar de las indicaciones que figuran en el preámbulo de la Circular 5/1994.

- 46 Con carácter preliminar, es preciso señalar que, en primer término, la resolución de remisión no contiene información sobre el contenido preciso de la jurisprudencia nacional a la que se refiere esa cuestión prejudicial, de modo que el Tribunal de Justicia no dispone de los elementos necesarios para formular una respuesta en función de tal jurisprudencia.
- 47 En segundo término, de la exposición que figura en la resolución de remisión se infiere que dicha cuestión prejudicial no solo se refiere a que la cláusula controvertida no contemple la aplicación de un diferencial negativo al IRPH designado como índice de referencia para tener en cuenta los efectos del modo de cálculo de los IRPH, tal como se describen en el preámbulo de la Circular 5/1994, sino también a la falta de información dirigida a los prestatarios durante la fase precontractual en cuanto a la existencia y al contenido de las citadas indicaciones, lo que resulta corroborado en particular por la referencia al artículo 5 de la Directiva 93/13, relativo a la exigencia de transparencia.
- 48 Por último, en tercer término, también se deduce de esa exposición, por un lado, que la cláusula controvertida remite a la Circular 8/1990 en la medida en que esta describe los IRPH en su anexo VIII y, por otro lado, que el preámbulo que contiene las indicaciones relativas a los efectos del modo de cálculo del IRPH no figura en esta circular, sino en la Circular 5/1994, habiéndose publicado oficialmente ambas circulares.
- 49 Habida cuenta de lo anterior, procede considerar que, mediante su cuarta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular, de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado.
- 50 Ha de precisarse que, según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la competencia de este en la materia comprende la interpretación de los conceptos de la Directiva 93/13 y los criterios que el juez nacional puede o debe aplicar al examinar una cláusula contractual a la luz de las disposiciones de la Directiva, entendiéndose que incumbe a dicho juez pronunciarse, teniendo en cuenta esos criterios, sobre la calificación concreta de una cláusula contractual determinada en función de las circunstancias propias del caso. De ello se desprende que el Tribunal de Justicia ha de limitarse a dar al órgano jurisdiccional remitente indicaciones que este habrá de tener en cuenta (véanse, en este sentido, las sentencias de 16 de enero de 2014, Constructora Principado, C-226/12, EU:C:2014:10, apartado 20 y

jurisprudencia citada, y de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartado 52 y jurisprudencia citada).

- 51 Por lo que respecta, en primer lugar, a la exigencia de transparencia de las cláusulas contractuales, como resulta de los artículos 4, apartado 2, y 5 de la Directiva 93/13, es preciso recordar que reviste una importancia fundamental para el consumidor disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor decide si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose en particular en esa información (sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 48 y jurisprudencia citada).
- 52 En consecuencia, y dado que el sistema de protección establecido por la referida Directiva se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional en lo referido, en particular, al nivel de información, tal exigencia debe entenderse de manera extensiva (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 44 y jurisprudencia citada).
- 53 Concretamente, la exigencia de que una cláusula contractual debe redactarse de manera clara y comprensible implica que, en el caso de los contratos de préstamo, las instituciones financieras deben facilitar a los prestatarios la información suficiente para que estos puedan tomar decisiones fundadas y prudentes (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 51). A este respecto, incumbe al juez nacional, al tener en cuenta el conjunto de circunstancias que rodearon la celebración del contrato, verificar que se comunicaron al consumidor interesado todos los elementos que podían incidir en el alcance de su compromiso y que le permitían evaluarlo, en particular, en cuanto al coste total de su préstamo (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 47 y jurisprudencia citada).
- 54 Desempeñan un papel decisivo en esa apreciación, por una parte, la cuestión de si las cláusulas están redactadas de forma clara y comprensible, de modo que permitan a un consumidor medio, a saber, un consumidor normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, evaluar tal coste, y, por otra parte, la mención o la falta de mención en el contrato de crédito de aquella información que se considere esencial a la vista de la naturaleza de los bienes o de los servicios que son objeto de dicho contrato (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 47 y jurisprudencia citada).
- 55 Por lo que respecta, más concretamente, a una cláusula que, en un contrato de préstamo hipotecario, estipula una remuneración de ese préstamo mediante intereses que se calculan según un tipo variable establecido, como en el litigio principal, por referencia a un índice oficial, la exigencia de transparencia se ha de entender en el sentido de que impone, en particular, que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo de ese tipo de

interés y de valorar así, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de tal cláusula sobre sus obligaciones financieras (sentencia de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartado 51 y jurisprudencia citada).

- 56 Entre los elementos pertinentes que debe tomar en consideración el juez nacional al llevar a cabo las comprobaciones necesarias a este respecto figuran no solo el contenido de la información proporcionada por el prestamista en el marco de la negociación de un determinado contrato de préstamo, sino también la circunstancia de que los elementos principales relativos al cálculo del índice de referencia resulten fácilmente asequibles por haber sido publicados (véase, en este sentido la sentencia de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartados 52, 53 y 56).
- 57 En el presente asunto, de la resolución de remisión se desprende, por un lado, que el índice de referencia objeto del litigio principal fue establecido por la Circular 8/1990, que fue publicada en el *Boletín Oficial del Estado*. Por otro lado, en la cláusula controvertida se indica que este índice se describe en el anexo VIII de dicha circular y que esta emana del Banco de España.
- 58 Incumbe al órgano jurisdiccional remitente verificar que la información así proporcionada era suficiente para permitir que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, tuviera efectivamente conocimiento de los métodos de cálculo del índice de referencia a que se refiere la cláusula controvertida.
- 59 Por lo que respecta a la cuestión de si tener conocimiento efectivo de los métodos de cálculo del índice de referencia al que se refiere la cláusula controvertida —que figuran en el anexo VIII de la Circular 8/1990— era suficiente para permitir a un consumidor medio comprenderlos y tener conciencia de sus consecuencias económicas, no habiéndosele comunicado también la información que figura en el preámbulo de la Circular 5/1994, el órgano jurisdiccional remitente habrá de tener en cuenta la importancia que tenía esta información para que ese consumidor pudiera evaluar correctamente las consecuencias económicas de la celebración del contrato de préstamo hipotecario objeto del litigio principal. A este respecto, el hecho de que la institución autora de la Circular 5/1994 hubiera estimado oportuno, en ese preámbulo, llamar la atención de las entidades de crédito sobre el tipo de los IRPH en relación con el tipo de interés del mercado y sobre la necesidad de aplicar un diferencial negativo para igualarlos con dicho tipo de interés constituye un indicio pertinente de la utilidad que la mencionada información tenía para el consumidor.
- 60 Para la apreciación del órgano jurisdiccional remitente también resulta pertinente la circunstancia de que esta información, pese a haber sido publicada en el *Boletín Oficial del Estado*, figure en el preámbulo de la Circular 5/1994 y no en la circular por la que se establece el índice de referencia contractual, a la que se remitía la cláusula controvertida, a saber, la Circular 8/1990. Corresponde, en particular, al citado órgano jurisdiccional comprobar si la obtención de esa información suponía llevar a cabo una actividad que, por pertenecer ya al ámbito de la investigación jurídica, no podía exigírsele razonablemente a un consumidor medio.

- 61 En segundo lugar, por lo que respecta a la apreciación del carácter eventualmente abusivo de una cláusula como la que es objeto del litigio, el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 dispone que las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.
- 62 A este respecto, procede señalar, con carácter preliminar, que de la resolución de remisión se desprende que la demandada en el litigio principal sostiene que la cláusula controvertida fue negociada individualmente. Corresponde al órgano jurisdiccional remitente pronunciarse sobre este particular, atendiendo a las reglas de reparto de la carga de la prueba establecidas a este respecto en el artículo 3, apartado 2, párrafos primero y tercero, de la Directiva 93/13, que específicamente establecen que, si un profesional afirma que una cláusula tipo se ha negociado individualmente, asumirá plenamente la carga de la prueba.
- 63 En el marco de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula contractual que no se haya negociado individualmente, que corresponde efectuar al juez nacional en virtud del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, incumbe a este evaluar, atendiendo a todas las circunstancias del litigio, en primer lugar, el posible incumplimiento de las exigencias de la buena fe y, en segundo lugar, la existencia de un posible desequilibrio importante en detrimento del consumidor en el sentido de la citada disposición (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 49 y jurisprudencia citada).
- 64 Con el fin de precisar estos conceptos, procede recordar, por un lado, en cuanto a la cuestión de en qué circunstancias se causa ese desequilibrio «contrariamente a las exigencias de la buena fe», que, habida cuenta del decimosexto considerando de la Directiva 93/13, el juez nacional debe comprobar si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, este aceptaría una cláusula de ese tipo de resultados de una negociación individual (sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 60 y jurisprudencia citada).
- 65 Por otro lado, para determinar si una cláusula genera, en detrimento del consumidor, un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, es preciso tener en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes, de modo que se valore si —y, en su caso, en qué medida— el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la contemplada por el Derecho nacional vigente (véase, en este sentido, la sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 59). Por lo que respecta a una cláusula relativa al cálculo de los intereses de un contrato de préstamo, también es pertinente comparar el modo de cálculo del tipo de los intereses ordinarios previsto por la referida cláusula y el tipo efectivo resultante con los modos de cálculo generalmente aplicados y el tipo legal de interés, así como con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato objeto del litigio principal en relación con un préstamo de un importe y una duración

equivalentes a los del contrato de préstamo considerado (sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 65).

- 66 Asimismo, procede recordar que la transparencia de una cláusula contractual, que exige el artículo 5 de la Directiva 93/13, es uno de los elementos que deben tenerse en cuenta para apreciar si tal cláusula es abusiva (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 49). En cambio, del artículo 4, apartado 2, de esta Directiva se deduce que la mera circunstancia de que una cláusula no esté redactada de manera clara y comprensible no le confiere, por sí sola, carácter abusivo (véase, en este sentido, el auto de 17 de noviembre de 2021, Gómez del Moral Guasch, C-655/20, EU:C:2021:943, apartado 37).
- 67 Por último, ha de tenerse en cuenta el artículo 4, apartado 1, de la Directiva 93/13, en la medida en que en él se indica que el carácter abusivo de una cláusula contractual se debe apreciar, entre otros elementos, con referencia a todas las demás cláusulas del contrato. A este respecto, dado que, a tenor del preámbulo de la Circular 5/1994, los IRPH incorporan el efecto de las comisiones, puede ser pertinente examinar la naturaleza de las comisiones eventualmente estipuladas en otras cláusulas del contrato objeto del litigio principal, con el fin de comprobar si existe un riesgo de doble retribución de determinadas prestaciones del prestamista.
- 68 Incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar la situación que concurre en el litigio principal teniendo en cuenta las indicaciones mencionadas en los apartados 51 a 67 de la presente sentencia, una vez haya comprobado las circunstancias que conforman el contexto fáctico de este asunto, así como el marco jurídico nacional.
- 69 Habida cuenta de todas las consideraciones anteriores, procede responder a la cuarta cuestión prejudicial que los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular, de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado. También es pertinente determinar si esa información es suficientemente accesible para un consumidor medio.

Costas

- 70 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Novena) declara:

Los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores,

deben interpretarse en el sentido de que,

para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado. También es pertinente determinar si esa información es suficientemente accesible para un consumidor medio.

Firmas



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.*

HIPOTECA. EN EJECUCIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS. INTERESES DE DEMORA. Se presenta sentencia que declara la nulidad por abusiva de las cláusulas 6, relativa a los intereses de demora, y 6 bis, relativa a la cláusula de vencimiento anticipado, de una hipoteca que está en ejecución. El fallo que declara la nulidad dice que deben tenerse por no puestas las citadas cláusulas y decreta el archivo del procedimiento. El mandamiento sólo ordena la cancelación de la nota marginal de expedición ¿Debe cancelarse, además, las cláusulas declaradas nulas? ¿y la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora?

Como consecuencia de la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019 y la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 se están presentado en el Registro de la Propiedad mandamientos judiciales por los que, al haber sido declarada nula la cláusula de vencimiento anticipado, se decreta el sobreseimiento del procedimiento y se ordena la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la resolución judicial que se testimonia en el mandamiento es igualmente frecuente que se declare la nulidad de la

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

cláusula de intereses de demora, por exceder los pactados del límite que señaló el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de junio de 2016.

Se plantea en consecuencia si al practicar la inscripción solicitada debe el registrador limitarse a efectuar lo ordenado en el mandamiento, es decir, cancelar la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, o si debe igualmente cancelar las cláusulas de la hipoteca relativas a los intereses de demora y al vencimiento anticipado.

Algunos de los asistentes consideraron oportuno la cancelación de las citadas cláusulas, al haber recaído una sentencia firme que declara su nulidad, y porque, como ha señalado, entre otras, la resolución de 11 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública si bien el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados, tal criterio queda modalizado en el caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales.

No obstante, otros compañeros consideraron que el hecho de que el principio de rogación quede modalizado, como se ha expuesto, en los documentos judiciales, ello no habilita al registrador para practicar una cancelación distinta a la solicitada en el mandamiento judicial. Así, los mandamientos son presentados a instancia de la entidad acreedora, a quien interesa la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para comenzar un nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria, sin que se solicite por el presentante del documento ni se ordene por el juzgado la práctica de asiento registral alguno distinto a la cancelación de la citada nota marginal.

COMPRAVENTA. MENORES DE EDAD. PATRIA POTESTAD. HIPOTECA. Un padre compra para sí y para dos hijos menores a quienes representa en el ejercicio de la patria potestad. En el protocolo siguiente se hipoteca la finca. El notario entiende, en base a las RDGRN de 7 de julio de 1998 que no hace falta autorización judicial, al ser un negocio complejo. ¿debe exigirse autorización judicial si los hijos son prestatarios puesto que para su devolución se compromete no sólo la finca hipotecada sino todo su patrimonio presente y futuro?

En el análisis del supuesto planteado se recordó que, aun cuando el artículo 166 del Código Civil exige con carácter general autorización judicial para hipotecar bienes inmuebles de los menores, en virtud de la denominada doctrina del negocio complejo, que recoge la resolución citada, "cuando el negocio concluido entra en la categoría de los negocios complejos, de naturaleza unitaria porque los elementos heterogéneos que lo constituyen hay una íntima soldadura al aparecer fundidas en una síntesis las diversas declaraciones emitidas que confluyen en un único negocio que es resultado de las variadas causas que en él concurren, no puede escindirse en los dos negocios que lo formen y aplicar a cada uno las normas propias del contrato tipo, sino que por el contrario, la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos", que sería en el supuesto planteado la compraventa, y que "atendiendo al espíritu y finalidad de la norma del artículo 166 del Código Civil, resulta injustificada su

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

aplicación al supuesto en el que, al ingresar ya gravado el bien inmueble en el patrimonio de los menores, no se realiza un acto independiente de gravamen que comprometa o arriesgue sus patrimonios preexistentes."

Sin embargo, el supuesto objeto de estudio presenta dos importantes diferencias respecto al que motivó la resolución del Centro Directivo, lo que generó el debate de si tal doctrina sería aplicable:

- En el supuesto de la resolución citada, se afirmaba por la compradora que el destino de la finca adquirida generaría los ingresos adecuados para afrontar el pago de los vencimientos por intereses y por restitución del principal del préstamo, sin que existiese una manifestación análoga en el caso objeto de estudio. Se consideró al respecto por la mayoría de los asistentes que la citada manifestación de la compradora carecía de relevancia, pues nada asegura la veracidad y la efectividad de tales ingresos, y además, todo contrato que celebre un padre por sus hijos compromete su patrimonio, sin que existe limitación alguna para los padres para pedir dinero a préstamo por sus hijos, no existiendo en sede de patria potestad una limitación análoga a la prevista para el menor emancipado en el artículo 323 del Código Civil.
- En el supuesto planteado existe un posible conflicto de intereses entre el padre y los hijos, puesto que todos ellos son prestatarios, y los hijos pueden verse obligados a responder frente al acreedor en caso de insolvencia de su progenitor. Se citó en este sentido la resolución de 14 de mayo de 2010 que en el supuesto de un préstamo concedido a un padre que hipoteca una finca de su propiedad y de una hija menor de edad pero mayor de dieciséis años, no admite que el progenitor complemente el consentimiento de la hija para realizar el acto dispositivo por existir entre ellos conflicto de intereses, siendo necesario el nombramiento de un defensor judicial. La aplicación de esta resolución al supuesto planteado generó gran debate, pues mientras que algunos de los asistentes consideraban claro el conflicto de intereses al ser padre e hijos deudores solidarios, otros señalaron que, a diferencia del supuesto de la resolución de 14 de mayo de 2010, los hijos no tenían la condición de hipotecantes no deudores, y que el interés de todos ellos era idéntico, al estar destinado el préstamo a la adquisición de la finca.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato de Madrid. Sesión celebrada el día 3 de marzo de 2021.)

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



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.*

PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS. CLÁUSULA ESTTUTARIA QUE ESTABLECE QUE, EN CASO DE IMPAGO DE CUOTAS DE COMUNIDAD TRANSCURRIDO CIERTO TIEMPO, DEVENGARÁ INTERÉS DE DEMORA.

Se plantea si se considera inscribible la siguiente cláusula de los estatutos de una comunidad de propietarios: “El impago de cuotas de Comunidad, una vez transcurridos 30 días desde su fecha de devengo, originará un interés de demora equivalente al interés legal del dinero vigente a la fecha de impago, incrementado en dos puntos porcentuales.”

Si bien la admisibilidad de tal cláusula pudiera haber sido discutida con anterioridad, lo cierto es que tras la reforma del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 10/2022, de 14 de junio de 2022, todos los asistentes consideraron que la misma es ajustada a Derecho. Señala así la nueva redacción de la Ley que "La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no

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

puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo".

No obstante, la nueva redacción legal suscitó el debate de si sería calificable por el registrador el establecimiento de un elevado interés de demora, en tanto que la ley establece que el interés impuesto no pueda reputarse abusivo.

Así, algunos de los asistentes consideraron aplicables analógicamente las reglas que han establecido un tipo imperativo para el interés de demora en los préstamos hipotecarios en los artículos 114 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, por lo que no consideraron admisible un interés superior en tres puntos al del interés legal del dinero. Recordaron además que el Tribunal Supremo, en su sentencia de pleno de 3 de junio de 2016, referida a los préstamos hipotecarios, había considerado como abusiva la cláusula que impusiese al consumidor un interés de demora superior en dos puntos al interés ordinario pactado.

Sin embargo, otros de los asistentes consideraron que el registrador no podía calificar la abusividad de la cláusula en tanto no hubiese jurisprudencia referida al supuesto específico de las comunidades de propietarios, al amparo del artículo 258 de la Ley Hipotecaria, que afirma: "El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación."

Entendieron que, conforme a este precepto, es precisa una sentencia específica relativa a la morosidad en las comunidades de propietarios, sin que quepa la aplicación analógica de la jurisprudencia de préstamos hipotecarios con consumidores, en la que el predisponente tiene un mayor control del negocio.

RESERVA TRONCAL

Consta inscrita en el Registro un bien, que fue transmitido con sujeción a la reserva troncal regulada en el artículo 811 del Código Civil. Constan acreditadas las siguientes circunstancias:

.El fallecimiento de la reservista hace 12 años. A su fallecimiento, la reservista tenía dos hijos reservatarios, y otros dos hijos de un matrimonio posterior, todos ellos instituidos herederos.

.El otorgamiento de la escritura de partición de herencia, en la que los hijos reservatarios se han adjudicado otras fincas sujetas a la reserva del artículo 811 que constaban inscritas a favor de la reservista.

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

.En la citada escritura los reservatarios se reservan las acciones oportunas respecto a los bienes transmitidos sujetos a reserva.

Se plantea la cuestión de si es susceptible de cancelación la reserva al amparo del artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria., el cual permite que " podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron 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"

De conformidad con el artículo 975 del Código Civil, "La enajenación que de los bienes inmuebles sujetos a reserva hubiere hecho el viudo o la viuda después de contraer segundo matrimonio subsistirá únicamente si a su muerte no quedan hijos ni descendientes del primero, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria."

Como argumentos a favor de practicar la cancelación de la reserva solicitada se señaló que al ser los reservatarios herederos de la reservista y sucesores en consecuencia de su personalidad no podían ir en contra de los actos de la misma. Además, se señaló se habían transcurrido los cuatro años establecidos en el código civil para la impugnación de los actos anulables o rescindibles, más el plazo adicional de cinco años previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Resultaba también de las escritura de partición que los distintos bienes sujetos a la reserva del artículo 811 del Código Civil que constaban inscritos a favor de la reservista habían sido adjudicados en exclusiva a los hijos reservatarios, por la que la reserva había cumplido su función.

Sin embargo, a pesar de estos argumentos, se consideró mayoritariamente que lo procedente era acudir al expediente de liberación de cargas y gravámenes, procedimiento que ha sido considerado (antes de la reforma del año 2015 que introdujo la nueva redacción del artículo 210 de la Ley Hipotecaria) como el adecuado para obtener la cancelación, por prescripción, de una reserva hereditaria del artículo 811 del Código Civil (así, la sentencia 3-3-2011 JPI nº 7 de Córdoba, dictada en juicio verbal entablado directamente contra calificación registral negativa)

Se señaló así que la regla especial del artículo 210.8 está prevista para derechos que tengan en el Registro un término concreto para su ejercicio, lo que no sucede para las reservas hereditarias. Además, resultaba muy discutible que el plazo de prescripción para el ejercicio de las acciones pertinentes fuese el de 4 años previsto para los actos anulables o sujetos a rescisión, pues al ser la reserva un derecho de carácter sucesorio, le podía ser de aplicación para la prescripción el plazo previsto para el ejercicio de la acción de petición de herencia, que los Tribunales estiman en 30 años por aplicación de la norma prevista en el artículo 1963 del Código Civil, según la cual "Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años."

(Respuestas a los casos prácticos del Seminario. Abril-junio 2022)

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

OBRA NUEVA. TERMINADA. AUTOPROMOTOR INDIVIDUAL. SEGURO DECENAL.

Una SL, dueña de cuatro parcelas colindantes, que son fincas registrales independientes, las transmite a diferentes compradores. A continuación, cada uno de los compradores declara una obra nueva en construcción sobre su parcela en calidad de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. La licencia de obras autoriza a la construcción de *cuatro viviendas unifamiliares adosadas*, licencia que es solicitada por Residencial Siete Picos, C.B.

En las cuatro escrituras de declaración de obra nueva consta literalmente la siguiente servidumbre (que no se ha inscrito): "Se constituye servidumbre recíproca de estructura con las fincas registrales *** y ***, de forma que esta vivienda, junto con las otras tres comprendidas en la citada licencia que se construirán sobre las citadas fincas registrales, no puede ser objeto de demolición o actuación estructural si no es en una actuación conjunta para las cuatro viviendas definidas en el proyecto conjunto, comprometiéndose la parte compradora a respetar dicha advertencia y a ponerla de manifiesto en siguientes transmisiones".

Se plantea ahora, en la declaración de la terminación de la obra, si es exigible el seguro decenal. Véase al respecto la Resolución de 29 de noviembre de 2017.

La exención del seguro decenal prevista en la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación exige dos requisitos, uno objetivo y otro subjetivo: que se trate de la construcción de "una única vivienda unifamiliar" y que sea "destinada a uso propio". Según la resolución DGRN de 29 de noviembre de 2017, el subjetivo existirá cuando el autopromotor pretenda disfrutar de ella, no destinarla a su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros. Y el objetivo implica el concepto de vivienda unifamiliar que viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad.

Con relación a este requisito objetivo, se consideró por buena parte de los asistentes que no se daba el presupuesto fáctico que permite la exoneración del seguro decenal. En efecto, la necesidad de constituir la servidumbre recíproca de estructura en los términos que se recogen en la escritura evidencia que no se trata de una vivienda unifamiliar estructuralmente independiente, sino de una edificación única que comprende cuatro viviendas unifamiliares. Recogiendo los argumentos de la resolución antes citada, no concurre en el supuesto planteado esta independencia estructural de las viviendas, lo que imposibilita su asimilación a una vivienda unifamiliar. No concurre en este caso el requisito objetivo de la exoneración de la obligación legal de constitución del seguro decenal, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un edificio plurifamiliar integrado por cuatro viviendas.

Está claro que el registrador no puede calificar desde la perspectiva del fraude pero, en este caso, de los datos apartados (enajenación de cuatro parcelas colindantes e inmediata declaración de obra nueva en construcción por los adquirentes; licencia conjunta para las cuatro viviendas; necesidad de constituir la denominada servidumbre de estructura)

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

resulta que por el promotor de la edificación se está eludiendo el cumplimiento de la exigencia legal impuesta por la Ley de Ordenación de la Edificación. La exigencia de depositar en el Registro para su archivo el Libro del Edificio, ex. artículo 202 LH, también permitirá comprobar si se trata de construcciones estructuralmente independientes o de una edificación única, y así poder reforzar la argumentación en una eventual nota de calificación negativa.

Por algunos de los asistentes se propuso que, dado que el seguro de daños o caución garantiza durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, podría salvarse la inscripción por medio de un certificado expedido por técnico competente que acreditara que las cuatro viviendas, en cuanto a estos elementos, son independientes entre sí y que el vicio o defecto que tenga su origen en los correspondientes a cada una de ellas no afectaría a las restantes.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato de Madrid. Sesión celebrada el día 16 de enero de 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. ¿La separación de un pertenecido respecto del caserío al que estaba adscrito, es un acto de segregación o de desvinculación? ¿Hay alguna diferencia a efectos de la necesidad de aportar la correspondiente licencia?**

En esta primera cuestión analizamos si es necesario la obtención de licencia municipal, en los términos del art. 207 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del país Vasco:

Artículo 207. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.

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

La posición mayoritaria considera necesario diferenciar según el pertenecido constituya una porción de terreno completamente independiente o sea colindante, bien con el caserío, bien con otro pertenecido.

En el supuesto de que el pertenecido configure una porción de terreno completamente independiente, que no linde con ningún otro pertenecido ni con el caserío, se entendería que la separación de un pertenecido es un acto de **desvinculación**. No hay fraccionamiento de terreno, por lo que no sería necesaria licencia.

En el caso de que el pertenecido colinde con otro pertenecido o con el propio caserío, la separación implicará un fraccionamiento del terreno, por lo que tiene la consideración de **segregación** y es preciso la autorización por la autoridad municipal; en este caso es necesaria licencia.

En posición minoritaria, hay dos corrientes opuestas:

- Considerar que los pertenecidos, en tanto que están formados con una superficie y unos linderos propios, constituyen por sí una parcela ya independiente, aunque registralmente se integren en la misma finca registral. De este modo, la separación de un pertenecido será siempre un acto de desvinculación que no precisa licencia.
- Entender que la realidad jurídica a partir de la cual debe considerarse el fraccionamiento es la finca registral, de modo que la separación de un pertenecido implica un fraccionamiento de un objeto jurídico previo que precisa siempre el control municipal y licencia, ya se trate de pertenecidos colindantes o auténticas islas.

2. ¿Es necesario que el pertenecido respete la superficie de la unidad mínima de cultivo para que pueda separarse (segrega/desvincula) de la finca registral de la que formaba parte?

Paralelamente a lo señalado en el apartado anterior, la necesidad de respetar la superficie de la unidad mínima de cultivo se plantea en los casos en que se considere que nos encontramos ante un acto de segregación, pero no cuando estemos ante un acto de desvinculación.

La posición mayoritaria, por tanto, es considerar que el deber de respetar la unidad mínima de cultivo se plantea cuando el pertenecido lindaba con la superficie de otro pertenecido o con el caserío, pero no cuando se trata de una superficie de terreno independiente.

Se plantea, además, la necesidad de que en la escritura se haga una manifestación expresa de que el pertenecido que se desvincula no colinda con ninguna otra superficie de la finca.

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

En caso de que del historial registral resulte que el pertenecido que se segrega es colindante con el caserío o con otro pertenecido, o que no se haga manifestación alguna en la escritura, debería remitirse a la Consejería de Agricultura para que manifieste si hay vulneración de la U.M.C.

En posición minoritaria, y según lo visto antes, será preciso control de la unidad mínima de cultivo siempre, por considerar que supone siempre una segregación, o en ningún caso, por considerar que nos encontramos en todo caso ante una desvinculación.

3. ¿Debe respetar la superficie de la unidad mínima de cultivo el resto matriz de la finca, cuando se extrae (segrega/desvincula) un pertenecido?

Todo lo visto en el supuesto anterior, es aplicable respecto del resto de la finca. Si hay segregación, la necesidad de respetar la unidad mínima de cultivo se predica también respecto de la finca resto.

4. ¿Puede reunirse la superficie de la unidad mínima de cultivo, mediante pertenecidos? ¿Es decir, puede considerarse que se respeta la superficie de la unidad mínima de cultivo cuando dicha superficie se reúne a través de terrenos que no sean colindantes entre sí, pero que forman una única finca registral?

NO. De forma unánime se entiende que la superficie de la unidad mínima de cultivo no puede reunirse mediante diversos pertenecidos de superficie inferior. No debe admitirse tal posibilidad.

Como fundamento de derecho citamos el artículo 23 de la ley de modernización de explotaciones agrarias, según el cual “A los efectos de esta Ley se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.”

Puede tratarse de varios pertenecidos que sean colindantes entre sí; en tal caso lo procedente sería agruparlo y formar una parcela única con unos linderos globales para la totalidad de la superficie, y no mantenerse como varios pertenecidos unidos.

Respecto de la inadmisibilidad de reunir la superficie de la UMC mediante la agrupación de varias porciones de terreno, la [RDG 27 de noviembre de 2012](#): “Tanto la expresión del artículo 24 de la Ley de Explotaciones Agrarias como su finalidad, es la de prohibir la formación de «parcelas» inferiores a la unidad mínima de cultivo, sin exceptuar el supuesto de que esas parcelas formen una sola finca registral discontinua, pues ésta no se incluye entre las excepciones del artículo 25 de la propia Ley. En la escritura objeto de calificación se alude expresamente a la formación de tres «parcelas», por lo que la inclusión dentro de la prohibición del artículo 24, es clara, al haberse formado tres parcelas, dos de las cuales están muy por debajo de la unidad mínima de cultivo.”

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

5. La separación (segregación / desvinculación) de un pertenecido es un acto de segregación a efectos de exigir la representación gráfica georreferenciada que establece el art. 9.b) LH?

Debemos diferenciar aquí varios aspectos:

Primero, si el art. 9 a) exige la representación gráfica solo en los casos de segregación o también en los de desvinculación.

Según este artículo, es necesaria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada siempre que “se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos”.

Parece razonable entender que en los casos en que el pertenecido tiene ya una existencia autónoma de cualquier otra superficie de terreno de la finca registral de la que formaba parte, no hay ninguna *reordenación de terreno*, por lo que no sería preciso la aportación de la representación gráfica.

Por otro lado, podría entenderse que la representación gráfica es exigible para cualquier supuesto que habrá folio registral, y como tal sería exigible también en caso de desvinculación.

En este sentido parece pronunciarse la [RDGSJFP de 1 de febrero de 2022](#): “Como ya afirmaron las Resoluciones de 2 y de 21 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos».

Segundo, si es preciso la aportación de la representación gráfica es exigible solo para el pertenecido segregado (y en su caso también para desvinculada) o si es necesario también la georreferenciación del caserío y de cada pertenecido que permanezca en la finca matriz.

La Dirección General había mantenido en varias resoluciones la posibilidad de inscribir únicamente la representación gráfica de la porción que se inscriba y sobre la que se opere en el acto inscribible, sin que sea por tanto preciso que se aporte la representación gráfica de la finca resto. Admite esta posibilidad a la vista del art. 47 RH, en el supuesto de que se trate de fincas sobre las que se hayan podido producir varias segregaciones que no hayan accedido al registro, de modo que la representación gráfica que podría aportarse no coincidirá con la finca resto que figura inscrita.

Es el caso de la [R. 6 de febrero de 2020](#): “Cuestión distinta, (...) es si se incumple la obligación de inscripción preceptiva de la representación gráfica georreferenciada de la finca, exigible conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, aplicable en el caso de que la segregación hubiese accedido al Registro después de la entrada en vigor de la Ley

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

13/2015, de 24 de junio. En tal caso, debe partirse de que en determinados supuestos se admite la inscripción de la segregación sin que conste la representación gráfica de la porción restante, cuando ello encaje en los supuestos previstos en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible»; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, según ha reiterado esta Dirección General. Pero en tales supuestos, esta falta de inscripción de la representación gráfica del resto al tiempo de inscribir la segregación debe entenderse sin perjuicio de que tal representación gráfica sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre dicho resto de la finca.”

Afirma, además, la DG que la posibilidad de no exigir la representación gráfica para la finca resto habrá de valorarse de modo objetivo en cada supuesto concreto: “Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, como ocurre en el presente caso, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.” ([RDGR 2 septiembre 2016](#))

Por su parte, la [Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro](#), por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, establece en su apartado quinto, punto 4, lo siguiente:

«En las segregaciones, la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la representación gráfica georreferenciada tanto del resto de la matriz como de la porción segregada. Sin embargo, cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante, la inscripción gráfica georreferenciada podrá limitarse exclusivamente a la parte segregada».

Conclusión: Hay acuerdo en que será exigible la representación gráfica cuando nos encontremos ante un acto de segregación, respecto de la porción segregada, pero no cuando se trate de un caso de desvinculación.

En cuanto a la representación gráfica de la porción resto, plantea especiales problemas el supuesto en el que dicha porción resto engloba un caserío junto con diversos pertenecidos.

Si bien es cierto que la posición actual de la DG sostiene la necesidad de exigir la representación gráfica tanto para la porción segregada como para la porción resto, también lo es que admite supuestos excepcionales en los que no sea posible aportar la representación gráfica de la finca

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

resto y que el caserío vasco presenta particularidades que le apartan del régimen general previsto en la ley.

Por ello, parece razonable flexibilizar la exigencia de aportar representación gráfica de la finca resto, cuando, atendiendo a su configuración, resulte excesivamente dificultoso obtenerla, y en aras de facilitar el acceso al registro de la porción sobre la que se está actuando y del negocio jurídico documentado.

6. ¿es inscribible un acto de segregación, o desvinculación de un pertenecido, cuando según catastro tiene la superficie de la unidad mínima de cultivo, pero según registro no alcanza dicha superficie?

La superficie a partir de la cual debe considerarse la unidad mínima de cultivo debe ser en todo caso la registral.

Ahora bien, es posible que la parcela figure en el Registro con una medida superficial inferior a la real, -y, a su vez, la medida real, puede coincidir o no con la catastral-. En este caso el interesado debe solicitar la rectificación de la superficie, bien por el procedimiento del artículo 199LH o bien por el del artículo 201 LH y la Consejería podrá autorizar la desvinculación con referencia exclusivamente a la parcela correspondiente a la nueva medida superficial. De esta forma la desvinculación solo se conseguirá si prospera la rectificación superficial pretendida.

7. En caso de segregación/desvinculación de un pertenecido, es necesario que se agrupen a otro caserío, o pueden formar por sí fincas registrales independientes? ¿Puede segregarse el caserío y permanecer como finca registral varios pertenecidos unidos pero sin caserío?

Una vez separado de la finca, el pertenecido deja de ser tal y podrá formar una finca registral independiente.

Mayores dudas plantea el supuesto en el que se pretendan mantener en una finca registral varios pertenecidos, sin estar vinculados a un caserío:

- La posición mayoritaria es entender que el propio concepto de pertenecido exige su vinculación a un caserío. No pueden existir pertenecidos, como tales, sin el caserío. Por ello, no puede mantenerse un grupo de pertenecidos unidos, como finca registral, si no es unidos o dependientes de un caserío. Esto implica, que no cabe ni segregar el caserío dejando en una finca resto varios pertenecidos, ni segregar como una unidad varios pertenecidos. Sería posible, obviamente, si a continuación se agrupan a otro caserío.
- La solución que podría darse es que los distintos pertenecidos integren una explotación agraria que justifique la formación de una finca discontinua en los términos del art. 8 LH. Caben en este sentido dos interpretaciones:

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

- Entender que en tal caso es preciso que acrediten la formación de una explotación administrativa, con la documentación administrativa correspondiente.
- Entender que la unidad orgánica que contempla el art. 8LH no implica necesariamente una figura administrativa de explotación, pero sería en todo caso necesario que en la escritura se manifieste expresamente que los distintos pertenecidos configuran una unidad orgánica que justifica la finca discontinua.

Es reiterada la doctrina de la DGSJFP según la cual, para la formación de una finca discontinua no basta la voluntad del propietario, sino que es necesario que exista un motivo objetivo que lo justifique. No llega a precisar en qué consiste ese motivo objetivo ni cómo debe acreditarse, pero se refiere a ello en estas resoluciones:

[RDG 20 enero de 2006](#), remitiéndose a otra de 1947: “Debe tenerse en cuenta también el criterio de la Resolución de 29 de Octubre de 1947 que, tras reconocer que la práctica registral no ha exigido una prueba formal y rigurosa de la conexión económica o unidad orgánica de explotación tratándose de fincas discontinuas, advierte del peligro que encierra dejar al ilimitado arbitrio de los interesados una materia como la del ingreso de las fincas en el Registro, que hiciera posible la inscripción como una sola finca de predios muy distantes entre sí, con diferentes cultivos y naturaleza, sin más nota común que la de pertenecer al mismo dueño.”

[RDG 27 de noviembre de 2012](#): “5. Aun prescindiendo de lo anterior, la formación de una finca registral discontinua exige, además, otros requisitos (...), no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base objetiva suficiente para que se constituya una unidad de finca. El mero hecho de que las tres parcelas estén previamente arrendadas en contrato de arrendamiento rústico inscrito en la finca matriz no es causa suficiente para formar por segregación una finca discontinua formada por tres parcelas, pues el contrato de arrendamiento es de carácter temporal y en cualquier momento puede quedar extinguido, siendo inadecuado para fundar una vinculación permanente necesaria para la finca discontinua. (...). Al propio tiempo, para la formación de finca registral discontinua se exige que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio con la misma de carácter permanente por razón de la propiedad y no por un arrendamiento. O caso de no poderse hablar de porción principal y dependiente, que las dos porciones se encuentren en situación objetiva de mutua dependencia o servicio común de fincas resultantes de la titularidad de la propiedad y no del mero arrendamiento.”

Hay una resolución de la [DGSJFP de 23 de abril de 2005](#), que admitió la segregación de dos pertenecidos y que configuraran una finca registral independiente: “lo cierto que el examen del historial registral de la finca matriz revela que los dos montes cuya segregación como finca única se pretende constituyeron, antes de su agregación al caserío matriz, una única finca registral, por lo que la relación de vinculación o dependencia entre ellos resulta del propio registro.”

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

Parece que hace referencia a un supuesto concreto en el que los dos pertenecidos ya configuraron una finca registral incluso antes de unirse al caserío, por lo que su admisibilidad debería limitarse a este supuesto.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 06-09-2023).

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena)

de 13 de julio de 2023 (*)

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Contratos de préstamo hipotecario — Cláusula que establece un tipo de interés variable — Índice de referencia basado en las tasas anuales equivalentes (TAE) de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito — Índice establecido mediante un acto reglamentario o administrativo — Indicaciones que figuran en el preámbulo de ese acto — Control relativo a la exigencia de transparencia — Apreciación del carácter abusivo»

En el asunto C-265/22,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears), mediante auto de 19 de abril de 2022, recibido en el Tribunal de Justicia el 20 de abril de 2022, en el procedimiento entre

ZR,

PI

y

Banco Santander, S. A.,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena),

integrado por la Sra. L. S. Rossi, Presidenta de Sala, y el Sr. J.-C. Bonichot y la Sra. O. Spineanu-Matei (Ponente), Jueces;

Abogada General: Sra. L. Medina;

Secretaria: Sra. L. Carrasco Marco, administradora;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 16 de marzo de 2023;

consideradas las observaciones presentadas:

— en nombre de PI y ZR, por los Sres. F. Fuster-Fabra Toapanta y A. Rebollo Redondo, abogados;

- en nombre de Banco Santander, S. A., por el Sr. J. M. Rodríguez Cárcamo y la Sra. A. M. Rodríguez Conde, abogados;
- en nombre del Gobierno español, por el Sr. Á. Ballesteros Panizo, en calidad de agente;
- en nombre de la Comisión Europea, por la Sra. S. Pardo Quintillán y el Sr. N. Ruiz García, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oída la Abogada General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación, por un lado, de los artículos 5 y 7 de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales») (DO 2005, L 149, p. 22), y, por otro lado, de los artículos 3, apartado 1, 4, 5 y 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29; corrección de errores en DO 2015, L 137, p. 13, y en DO 2023, L 17, p. 100).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre ZR y PI y Banco Santander, S. A., en relación con la validez de la cláusula de revisión periódica del tipo de interés aplicable a un préstamo hipotecario concedido a ZR y a PI por el predecesor legal de Banco Santander.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

Directiva 93/13

- 3 A tenor del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13:

«Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.»
- 4 El artículo 4 de dicha Directiva establece lo siguiente:

«1. Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa.

2. La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, y servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.»

5 El artículo 5 de la citada Directiva dispone:

«En los casos de contratos en que todas las cláusulas propuestas al consumidor o algunas de ellas consten por escrito, estas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor. Esta norma de interpretación no será aplicable en el marco de los procedimientos que establece el apartado 2 del artículo 7 de la presente Directiva.»

Directiva 2005/29

6 Con arreglo al artículo 19 de la Directiva 2005/29, los Estados miembros tenían que haber adoptado y publicado las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en ella a más tardar el 12 de junio de 2007 e informar inmediatamente de ello a la Comisión Europea. Tales disposiciones debían ser aplicables a más tardar el 12 de diciembre de 2007.

Derecho español

7 A tenor del artículo 1258 del Código Civil:

«Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.»

8 La Directiva 93/13 fue transpuesta al Derecho español mediante la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (BOE n.º 89, de 14 de abril de 1998, p. 12304).

9 El artículo 7 de esta Ley dispone:

«No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:

a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los términos resultantes del artículo 5.

- b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.»

10 A tenor del artículo 8 de dicha Ley:

«1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

2. En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor [...]».

11 La Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal (BOE n.º 10, de 11 de enero de 1991, p. 959), dispone lo siguiente en su artículo 4, apartado 1:

«Se reputa desleal todo comportamiento que resulte objetivamente contrario a las exigencias de la buena fe.

En las relaciones con consumidores y usuarios se entenderá contrario a las exigencias de la buena fe el comportamiento de un empresario o profesional contrario a la diligencia profesional, entendida esta como el nivel de competencia y cuidados especiales que cabe esperar de un empresario conforme a las prácticas honestas del mercado, que distorsione o pueda distorsionar de manera significativa el comportamiento económico del consumidor medio o del miembro medio del grupo destinatario de la práctica, si se trata de una práctica comercial dirigida a un grupo concreto de consumidores.

A los efectos de esta ley se entiende por comportamiento económico del consumidor o usuario toda decisión por la que este opta por actuar o por abstenerse de hacerlo en relación con:

- a) La selección de una oferta u oferente.
- b) La contratación de un bien o servicio, así como, en su caso, de qué manera y en qué condiciones contratarlo.
- c) El pago del precio, total o parcial, o cualquier otra forma de pago.

[...]»

12 El artículo 7 de dicha Ley, bajo el epígrafe «Omisiones engañosas», establece:

«1. Se considera desleal la omisión u ocultación de la información necesaria para que el destinatario adopte o pueda adoptar una decisión relativa a su comportamiento económico con el debido conocimiento de causa. Es también desleal si la información que se ofrece es poco clara, ininteligible, ambigua, no se ofrece en el momento adecuado, o no se da a conocer el propósito comercial de esa práctica, cuando no resulte evidente por el contexto.

2. Para la determinación del carácter engañoso de los actos a que se refiere el apartado anterior, se atenderá al contexto fáctico en que se producen, teniendo en cuenta todas sus características y circunstancias y las limitaciones del medio de comunicación utilizado. [...]»

- 13 El Banco de España adoptó la Circular número 8/1990, de 7 de septiembre, a Entidades de Crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela (BOE n.º 226, de 20 de septiembre de 1990, p. 27498). Esta Circular fue modificada, entre otras, por la Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito (BOE n.º 184, de 3 de agosto de 1994, p. 25106). Después de ser modificada por la Circular 5/1994, la Circular 8/1990 establecía determinados índices o tipos de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios. Dentro de estos índices o tipos figuraban diversos tipos medios de préstamos hipotecarios a más de tres años destinados a la adquisición de vivienda libre (en lo sucesivo, «IRPH»), entre ellos, el de los préstamos concedidos por los bancos (en lo sucesivo, «IRPH de los bancos») y el de los préstamos concedidos por el conjunto de las entidades de crédito (en lo sucesivo, «IRPH de las entidades de crédito»).
- 14 El preámbulo de la Circular 5/1994, la circular modificativa mencionada en el apartado anterior, contenía el siguiente pasaje:

«Los tipos de referencia escogidos son, en último análisis, tasas anuales equivalentes [(TAE)]. Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la [TAE] de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 15 El 12 de mayo de 2006, ZR y PI, por una parte, y el predecesor legal de Banco Santander, por otra, celebraron un contrato de préstamo hipotecario por la cantidad de 197 934,54 euros.
- 16 De conformidad con la cláusula 3 *bis* de dicho contrato (en lo sucesivo, «cláusula controvertida»), el tipo de interés es variable y, al término de cada período de doce meses, debe determinarse un nuevo tipo para los doce meses siguientes, lo que se verificará hasta que finalice el plazo del contrato. El nuevo tipo de interés se fija con relación a un «tipo de referencia» —el IRPH de las entidades de crédito, incrementado en 0,20 puntos porcentuales— o a un «tipo de referencia sustitutivo» —el IRPH de los bancos, incrementado en 0,50 puntos porcentuales—.
- 17 El apartado 3 de la cláusula controvertida define el tipo de referencia del siguiente modo:

«El tipo de referencia será el [IRPH de las entidades de crédito], definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las

operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas por los Bancos, las Cajas de Ahorros y las Sociedades de Crédito Hipotecario en el mes a que se refiere el índice, tomando a efectos de referencia el último de estos Tipos Medios publicado por el Banco de España en el [BOE] antes del inicio de cada nuevo período de interés y dentro de los tres meses naturales previos al mismo.»

- 18 Este apartado 3 define en términos análogos el tipo de referencia sustitutivo, que resulta de aplicación en caso de no publicarse el tipo de referencia.
- 19 En la cláusula controvertida también se indica que tanto el tipo de referencia como el tipo de referencia sustitutivo se encuentran descritos en el anexo VIII de la Circular 8/1990.
- 20 El 13 de febrero de 2020, ZR y PI presentaron ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears), que es el órgano jurisdiccional remitente, una demanda en la que solicitaban que se declarara la nulidad de la cláusula controvertida por ser abusiva y que se condenara a Banco Santander a reparar el perjuicio que supuestamente habían sufrido como consecuencia de la aplicación de la referida cláusula.
- 21 ZR y PI alegan ante el citado órgano jurisdiccional que resulta engañoso que la cláusula controvertida remita, para revisar anualmente el tipo de interés de su préstamo, a los IRPH y que al mismo tiempo contemple un ligero incremento de estos, a saber, de 0,20 puntos porcentuales cuando se trata del IRPH de las entidades de crédito o de 0,50 puntos porcentuales si se trata del IRPH de los bancos. En tal sentido, consideran que presentarlo en tales términos, como un incremento relativamente limitado, incita a los potenciales prestatarios a suscribir un préstamo cuyo tipo será revisable por referencia al IRPH en lugar de por referencia al tipo de interés de oferta en el mercado interbancario del euro (en lo sucesivo, «euríbor»), a pesar de que una referenciación al euríbor, con un incremento mucho mayor, incluso del orden del 2 %, llevaría a aplicar un tipo de interés revisado menor. Esto deriva, según afirman, del hecho de que, a diferencia del euríbor, los IRPH se calculan sobre la base de tipos que tienen en cuenta las comisiones. Según los demandantes en el litigio principal, el perjuicio que sufrieron como consecuencia de la aplicación de la cláusula controvertida asciende a 39 799,25 euros.
- 22 La parte demandada en el litigio principal se opone a la referida demanda, en lo que se refiere tanto a la afirmación del carácter abusivo de la cláusula controvertida como a la evaluación del supuesto daño. Sostiene además que esta cláusula fue negociada individualmente y que es de fuente legal, puesto que, al constituir los IRPH índices oficiales y públicos y, por lo tanto, ser accesibles a los consumidores, estos podían conocer los datos relevantes en cuanto a su modo de cálculo y a su evolución histórica basándose en la información contenida en el contrato objeto del litigio principal.
- 23 En el procedimiento ante el órgano jurisdiccional remitente, los demandantes en el litigio principal alegaron asimismo que debía declararse la nulidad de la cláusula controvertida, puesto que, al designar un IRPH como tipo de referencia para las revisiones periódicas del tipo de interés del préstamo en cuestión, tendría que

haberse previsto en ella la aplicación de un diferencial negativo, como exige la Circular 5/1994, y no de un diferencial positivo.

- 24 El órgano jurisdiccional remitente señala que el preámbulo de la Circular 5/1994, aunque carece de valor normativo, pone de manifiesto que la autoridad administrativa autora de dicha circular consideraba que la comercialización de productos referenciados a un IRPH debe ir acompañada de la aplicación de un diferencial negativo.
- 25 En cuanto a la presentación de la cláusula controvertida, el órgano jurisdiccional remitente destaca que el contrato objeto del litigio principal no hace mención de las indicaciones que figuran en el citado preámbulo sobre la aplicación de un diferencial negativo a los IRPH para ajustarlos al tipo del mercado.
- 26 Por lo que respecta a los efectos de la cláusula controvertida, el órgano jurisdiccional remitente subraya que la referencia a un IRPH es intrínsecamente desfavorable para los prestatarios, en la medida en que un índice de esa naturaleza está constituido por una media de los tipos de interés del total de las operaciones de préstamo en curso, tipos que comprenden, en parte, comisiones y aumentos.
- 27 En consecuencia, el órgano jurisdiccional remitente considera que no haber informado a los prestatarios sobre el contenido del preámbulo de la Circular 5/1994, y, por tanto, sobre las características de los IRPH, ni tampoco, de manera más general, sobre los tipos respectivos de los IRPH y del euríbor puede ser contrario a la buena fe y crear un desequilibrio en perjuicio de los consumidores, lo que justificaría que la cláusula controvertida se califique de abusiva.
- 28 Por otra parte, estima que la falta de información sobre el contenido del preámbulo de la Circular 5/1994, combinada con la aplicación de un diferencial positivo ligeramente inferior a los aplicados a los préstamos cuyos tipos se fijan por referencia al euríbor, podría constituir una estrategia comercial destinada a dar la impresión de que el coste de los intereses será ventajoso. Por contra, comunicar a los potenciales prestatarios la información que figura en el preámbulo de la Circular 5/1994 les permitiría tomar una decisión informada.
- 29 En este contexto, el órgano jurisdiccional remitente contempla la posibilidad de que la inclusión de la cláusula controvertida en el contrato de préstamo objeto del litigio principal sea considerada una práctica comercial desleal en el sentido del artículo 5, apartado 1, letra b), de la Directiva 2005/29, ya que distorsiona o puede distorsionar de manera sustancial el comportamiento económico del consumidor medio debido a la falta de información sobre la necesidad de aplicar un diferencial negativo en los casos en que el tipo de referencia sea un IRPH. A este respecto, señala que, conforme a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la existencia de una práctica comercial desleal en el sentido de la Directiva 2005/29, en relación con una cláusula contractual, constituye un indicio a la hora de valorar el carácter abusivo de tal cláusula.
- 30 En tales circunstancias, el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

- «1) Como para la confección del [IRPH de las entidades de crédito] en el que se han incluido las comisiones y los diferenciales aplicados a estas que se incorporan al tipo de interés son más gravosos para el consumidor que el resto de TAE del mercado, diferenciales que, en base a la normativa de la Circular 5/1994 del Banco de España, criterio normativo del organismo regulador se establece la necesidad de que sean de negativos, lo que se ha omitido e incumplido por las entidades financieras de forma generalizada, ¿apartarse completamente del criterio normativo del órgano regulador se opone a los artículos 5 y 7 la Directiva [2005/29]?
- 2) Demostrado que apartarse del criterio normativo anterior se opone a los artículos 5 y 7 de la Directiva [2005/29], conforme a la jurisprudencia del TJUE en el asunto C-689/20 ¿esta práctica desleal constituye un indicio a la hora de valorar y apreciar el carácter abusivo de cláusula y se opone a los artículos 3 y 4 de la Directiva 93/13?
- 3) Si la Circular 5/1994 [...], propia del sector financiero, pero ajena al conocimiento general de la población, no fue objeto de ningún tipo de consideración, y se declara que se opone al artículo 7 a la Directiva [2005/29], ¿constituye un indicio a la hora de valorar el carácter abusivo con arreglo al artículo 6.1 de la Directiva 93/13 que debe de aplicar un control de transparencia a dicho índice que se compone de “índice de referencia y diferencial”?
- 4) ¿Se opone a los artículos 3.1, 4 y 5 de la Directiva [93/13] una jurisprudencia nacional, a la vista de la regulación específica del IRPH es una práctica abusiva, no aplicar diferencial negativo a pesar de la necesidad impuesta en el preámbulo de la Circular [5/1994], ya que es menos ventajoso que todas las TAE existentes, y se ha comercializado el IRPH como si fuera un producto igual de ventajoso que el euríbor sin atender a la necesidad de adicionar un diferencial negativo y, por ende, se podría cesar en la contratación por considerarse nulas las cláusulas en las que se prevé su aplicación y abstenerse las entidades bancarias, en el futuro, de su utilización, ya que comercializar este servicio con consumidores vulnerables puede afectar al comportamiento económico y declararse su no incorporación a los contratos comerciales desleales al haberse integrado en el precio del interés contrario a la Directiva [2005/29]?
- 5) ¿Se opone al artículo 6.1 de la Directiva [93/13] no hacer un control de incorporación y abusividad ante un diferencial impuesto de forma oculta cuando el diferencial debe ser negativo en la oferta realizada por una entidad bancaria y que el consumidor en el momento de la fase de información precontractual no llegue a conocer el comportamiento económico del interés aplicado de su préstamo, por oponerse así la Directiva [2005/29]?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Admisibilidad de las cuestiones prejudiciales primera a tercera y quinta

- 31 Mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta al Tribunal de Justicia, en esencia, sobre la compatibilidad con los artículos 5 y 7 de la Directiva 2005/29 de un contrato de préstamo a un tipo de interés variable celebrado entre un profesional y un consumidor, cuya cláusula relativa a los criterios de revisión periódica del tipo de interés toma como referencia un índice oficial al que se aplica un incremento, apartándose de esa forma de las indicaciones contenidas en el acto mediante el cual la autoridad competente instauró el citado índice, en las que se precisaba, por el contrario, que, dado su modo de cálculo, sería necesario aplicar un diferencial negativo para igualar la TAE del préstamo con la del mercado.
- 32 Mediante sus cuestiones prejudiciales segunda y tercera, dicho órgano jurisdiccional solicita algunas precisiones en caso de respuesta negativa a la primera cuestión prejudicial.
- 33 Por último, mediante su quinta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pretende despejar sus dudas sobre la interpretación del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 en el contexto de la celebración de un contrato de préstamo cuyo tipo de interés se presenta de manera engañosa, incumpliendo las exigencias de la Directiva 2005/29.
- 34 Según reiterada jurisprudencia, las cuestiones relativas al Derecho de la Unión planteadas por el juez nacional gozan de una presunción de pertinencia. El Tribunal de Justicia solo puede abstenerse de pronunciarse sobre una cuestión prejudicial planteada por un órgano jurisdiccional nacional cuando resulte evidente que la interpretación del Derecho de la Unión solicitada no guarda relación alguna ni con la realidad ni con el objeto del litigio principal, cuando el problema sea de naturaleza hipotética o cuando el Tribunal de Justicia no disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para dar una respuesta útil a las cuestiones que se le hayan planteado [sentencia de 24 de noviembre de 2020, Openbaar Ministerie (Falsedad documental), C-510/19, EU:C:2020:953, apartado 26 y jurisprudencia citada].
- 35 A tal efecto, a fin de que el Tribunal de Justicia pueda proporcionar una interpretación del Derecho de la Unión que sea útil para el juez nacional, la petición de decisión prejudicial ha de indicar, de conformidad con el artículo 94, letra c), del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia, las razones que han llevado al órgano jurisdiccional remitente a preguntarse sobre la interpretación o la validez de determinadas disposiciones del Derecho de la Unión, así como la relación que, a su juicio, existe entre dichas disposiciones y la normativa nacional aplicable en el litigio principal [sentencia de 26 de enero de 2023, Ministerstvo na vatreshnite raboti (Registro de datos biométricos y genéticos por la Policía), C-205/21, EU:C:2023:49, apartado 55 y jurisprudencia citada].
- 36 Las cuestiones prejudiciales primera a tercera y quinta suponen que la Directiva 2005/29 sea aplicable al litigio principal.
- 37 A este respecto, es preciso recordar que una norma jurídica nueva se aplica a partir de la entrada en vigor del acto que la contiene y que, si bien esta norma no se aplica a las situaciones jurídicas nacidas y definitivamente consolidadas bajo el imperio

de la antigua norma, sí se aplica a los efectos futuros de tales situaciones, así como a las situaciones jurídicas nuevas. Únicamente deja de ser así, sin perjuicio del principio de irretroactividad de los actos jurídicos, cuando la nueva norma va acompañada de disposiciones particulares que determinan específicamente su ámbito de aplicación temporal (sentencias de 16 de diciembre de 2010, *Stichting Natuur en Milieu* y otros, C-266/09, EU:C:2010:779, apartado 32, y de 26 de marzo de 2015, *Comisión/Moravia Gas Storage*, C-596/13 P, EU:C:2015:203, apartado 32).

- 38 De este modo, por lo que se refiere más particularmente a las directivas, en el ámbito de aplicación *ratione temporis* de una directiva solo pueden incluirse, por regla general, las situaciones jurídicas consolidadas con posterioridad a la expiración del plazo de transposición de esta (sentencia de 15 de enero de 2019, *E. B.*, C-258/17, EU:C:2019:17, apartado 53 y jurisprudencia citada).
- 39 Pues bien, conforme al artículo 19 de la Directiva 2005/29, los Estados miembros tenían que haber adoptado y publicado las disposiciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en ella a más tardar el 12 de junio de 2007 y tales disposiciones debían aplicarse a más tardar el 12 de diciembre de ese mismo año.
- 40 En realidad, el Reino de España y la Comisión indicaron en la vista que la Directiva 2005/29 había sido finalmente transpuesta al Derecho español mediante la Ley 29/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios (BOE n.º 315, de 31 de diciembre de 2009, p. 112039).
- 41 De lo anterior resulta que la Directiva 2005/29 no era aplicable en la fecha de celebración del contrato objeto del litigio principal, a saber, el 12 de mayo de 2006.
- 42 En consecuencia, la interpretación de esta Directiva no guarda relación con la solución del litigio principal, de suerte que, dado que tienen directa o indirectamente por objeto dicha interpretación, las cuestiones prejudiciales primera y tercera y, en parte, la quinta cuestión prejudicial son inadmisibles.
- 43 Por lo que respecta a la quinta cuestión prejudicial, en la medida en que tiene por objeto la interpretación del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, la petición de decisión prejudicial no contiene las indicaciones exigidas por el artículo 94, letra c), del Reglamento de Procedimiento, destinadas a permitir que el Tribunal de Justicia proporcione una respuesta útil al órgano jurisdiccional remitente, por cuanto no expone las razones que llevaron a dicho órgano jurisdiccional a preguntarse sobre la interpretación de la mencionada disposición.
- 44 En consecuencia, la quinta cuestión prejudicial también es inadmisibles en su totalidad.

Cuarta cuestión prejudicial

- 45 Mediante la cuarta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una jurisprudencia nacional según la

cual no es abusiva una cláusula de un contrato de préstamo a tipo variable que toma como índice de referencia un IRPH al que aplica un incremento, a pesar de las indicaciones que figuran en el preámbulo de la Circular 5/1994.

- 46 Con carácter preliminar, es preciso señalar que, en primer término, la resolución de remisión no contiene información sobre el contenido preciso de la jurisprudencia nacional a la que se refiere esa cuestión prejudicial, de modo que el Tribunal de Justicia no dispone de los elementos necesarios para formular una respuesta en función de tal jurisprudencia.
- 47 En segundo término, de la exposición que figura en la resolución de remisión se infiere que dicha cuestión prejudicial no solo se refiere a que la cláusula controvertida no contemple la aplicación de un diferencial negativo al IRPH designado como índice de referencia para tener en cuenta los efectos del modo de cálculo de los IRPH, tal como se describen en el preámbulo de la Circular 5/1994, sino también a la falta de información dirigida a los prestatarios durante la fase precontractual en cuanto a la existencia y al contenido de las citadas indicaciones, lo que resulta corroborado en particular por la referencia al artículo 5 de la Directiva 93/13, relativo a la exigencia de transparencia.
- 48 Por último, en tercer término, también se deduce de esa exposición, por un lado, que la cláusula controvertida remite a la Circular 8/1990 en la medida en que esta describe los IRPH en su anexo VIII y, por otro lado, que el preámbulo que contiene las indicaciones relativas a los efectos del modo de cálculo del IRPH no figura en esta circular, sino en la Circular 5/1994, habiéndose publicado oficialmente ambas circulares.
- 49 Habida cuenta de lo anterior, procede considerar que, mediante su cuarta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular, de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado.
- 50 Ha de precisarse que, según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la competencia de este en la materia comprende la interpretación de los conceptos de la Directiva 93/13 y los criterios que el juez nacional puede o debe aplicar al examinar una cláusula contractual a la luz de las disposiciones de la Directiva, entendiéndose que incumbe a dicho juez pronunciarse, teniendo en cuenta esos criterios, sobre la calificación concreta de una cláusula contractual determinada en función de las circunstancias propias del caso. De ello se desprende que el Tribunal de Justicia ha de limitarse a dar al órgano jurisdiccional remitente indicaciones que este habrá de tener en cuenta (véanse, en este sentido, las sentencias de 16 de enero de 2014, Constructora Principado, C-226/12, EU:C:2014:10, apartado 20 y

jurisprudencia citada, y de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartado 52 y jurisprudencia citada).

- 51 Por lo que respecta, en primer lugar, a la exigencia de transparencia de las cláusulas contractuales, como resulta de los artículos 4, apartado 2, y 5 de la Directiva 93/13, es preciso recordar que reviste una importancia fundamental para el consumidor disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor decide si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose en particular en esa información (sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 48 y jurisprudencia citada).
- 52 En consecuencia, y dado que el sistema de protección establecido por la referida Directiva se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional en lo referido, en particular, al nivel de información, tal exigencia debe entenderse de manera extensiva (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 44 y jurisprudencia citada).
- 53 Concretamente, la exigencia de que una cláusula contractual debe redactarse de manera clara y comprensible implica que, en el caso de los contratos de préstamo, las instituciones financieras deben facilitar a los prestatarios la información suficiente para que estos puedan tomar decisiones fundadas y prudentes (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 51). A este respecto, incumbe al juez nacional, al tener en cuenta el conjunto de circunstancias que rodearon la celebración del contrato, verificar que se comunicaron al consumidor interesado todos los elementos que podían incidir en el alcance de su compromiso y que le permitían evaluarlo, en particular, en cuanto al coste total de su préstamo (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 47 y jurisprudencia citada).
- 54 Desempeñan un papel decisivo en esa apreciación, por una parte, la cuestión de si las cláusulas están redactadas de forma clara y comprensible, de modo que permitan a un consumidor medio, a saber, un consumidor normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, evaluar tal coste, y, por otra parte, la mención o la falta de mención en el contrato de crédito de aquella información que se considere esencial a la vista de la naturaleza de los bienes o de los servicios que son objeto de dicho contrato (véase, en este sentido, la sentencia de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartado 47 y jurisprudencia citada).
- 55 Por lo que respecta, más concretamente, a una cláusula que, en un contrato de préstamo hipotecario, estipula una remuneración de ese préstamo mediante intereses que se calculan según un tipo variable establecido, como en el litigio principal, por referencia a un índice oficial, la exigencia de transparencia se ha de entender en el sentido de que impone, en particular, que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo de ese tipo de

interés y de valorar así, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de tal cláusula sobre sus obligaciones financieras (sentencia de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartado 51 y jurisprudencia citada).

- 56 Entre los elementos pertinentes que debe tomar en consideración el juez nacional al llevar a cabo las comprobaciones necesarias a este respecto figuran no solo el contenido de la información proporcionada por el prestamista en el marco de la negociación de un determinado contrato de préstamo, sino también la circunstancia de que los elementos principales relativos al cálculo del índice de referencia resulten fácilmente asequibles por haber sido publicados (véase, en este sentido la sentencia de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartados 52, 53 y 56).
- 57 En el presente asunto, de la resolución de remisión se desprende, por un lado, que el índice de referencia objeto del litigio principal fue establecido por la Circular 8/1990, que fue publicada en el *Boletín Oficial del Estado*. Por otro lado, en la cláusula controvertida se indica que este índice se describe en el anexo VIII de dicha circular y que esta emana del Banco de España.
- 58 Incumbe al órgano jurisdiccional remitente verificar que la información así proporcionada era suficiente para permitir que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, tuviera efectivamente conocimiento de los métodos de cálculo del índice de referencia a que se refiere la cláusula controvertida.
- 59 Por lo que respecta a la cuestión de si tener conocimiento efectivo de los métodos de cálculo del índice de referencia al que se refiere la cláusula controvertida —que figuran en el anexo VIII de la Circular 8/1990— era suficiente para permitir a un consumidor medio comprenderlos y tener conciencia de sus consecuencias económicas, no habiéndosele comunicado también la información que figura en el preámbulo de la Circular 5/1994, el órgano jurisdiccional remitente habrá de tener en cuenta la importancia que tenía esta información para que ese consumidor pudiera evaluar correctamente las consecuencias económicas de la celebración del contrato de préstamo hipotecario objeto del litigio principal. A este respecto, el hecho de que la institución autora de la Circular 5/1994 hubiera estimado oportuno, en ese preámbulo, llamar la atención de las entidades de crédito sobre el tipo de los IRPH en relación con el tipo de interés del mercado y sobre la necesidad de aplicar un diferencial negativo para igualarlos con dicho tipo de interés constituye un indicio pertinente de la utilidad que la mencionada información tenía para el consumidor.
- 60 Para la apreciación del órgano jurisdiccional remitente también resulta pertinente la circunstancia de que esta información, pese a haber sido publicada en el *Boletín Oficial del Estado*, figure en el preámbulo de la Circular 5/1994 y no en la circular por la que se establece el índice de referencia contractual, a la que se remitía la cláusula controvertida, a saber, la Circular 8/1990. Corresponde, en particular, al citado órgano jurisdiccional comprobar si la obtención de esa información suponía llevar a cabo una actividad que, por pertenecer ya al ámbito de la investigación jurídica, no podía exigírsele razonablemente a un consumidor medio.

- 61 En segundo lugar, por lo que respecta a la apreciación del carácter eventualmente abusivo de una cláusula como la que es objeto del litigio, el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 dispone que las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.
- 62 A este respecto, procede señalar, con carácter preliminar, que de la resolución de remisión se desprende que la demandada en el litigio principal sostiene que la cláusula controvertida fue negociada individualmente. Corresponde al órgano jurisdiccional remitente pronunciarse sobre este particular, atendiendo a las reglas de reparto de la carga de la prueba establecidas a este respecto en el artículo 3, apartado 2, párrafos primero y tercero, de la Directiva 93/13, que específicamente establecen que, si un profesional afirma que una cláusula tipo se ha negociado individualmente, asumirá plenamente la carga de la prueba.
- 63 En el marco de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula contractual que no se haya negociado individualmente, que corresponde efectuar al juez nacional en virtud del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, incumbe a este evaluar, atendiendo a todas las circunstancias del litigio, en primer lugar, el posible incumplimiento de las exigencias de la buena fe y, en segundo lugar, la existencia de un posible desequilibrio importante en detrimento del consumidor en el sentido de la citada disposición (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 49 y jurisprudencia citada).
- 64 Con el fin de precisar estos conceptos, procede recordar, por un lado, en cuanto a la cuestión de en qué circunstancias se causa ese desequilibrio «contrariamente a las exigencias de la buena fe», que, habida cuenta del decimosexto considerando de la Directiva 93/13, el juez nacional debe comprobar si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, este aceptaría una cláusula de ese tipo de resultados de una negociación individual (sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 60 y jurisprudencia citada).
- 65 Por otro lado, para determinar si una cláusula genera, en detrimento del consumidor, un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, es preciso tener en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes, de modo que se valore si —y, en su caso, en qué medida— el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la contemplada por el Derecho nacional vigente (véase, en este sentido, la sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 59). Por lo que respecta a una cláusula relativa al cálculo de los intereses de un contrato de préstamo, también es pertinente comparar el modo de cálculo del tipo de los intereses ordinarios previsto por la referida cláusula y el tipo efectivo resultante con los modos de cálculo generalmente aplicados y el tipo legal de interés, así como con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato objeto del litigio principal en relación con un préstamo de un importe y una duración

equivalentes a los del contrato de préstamo considerado (sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 65).

- 66 Asimismo, procede recordar que la transparencia de una cláusula contractual, que exige el artículo 5 de la Directiva 93/13, es uno de los elementos que deben tenerse en cuenta para apreciar si tal cláusula es abusiva (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 49). En cambio, del artículo 4, apartado 2, de esta Directiva se deduce que la mera circunstancia de que una cláusula no esté redactada de manera clara y comprensible no le confiere, por sí sola, carácter abusivo (véase, en este sentido, el auto de 17 de noviembre de 2021, Gómez del Moral Guasch, C-655/20, EU:C:2021:943, apartado 37).
- 67 Por último, ha de tenerse en cuenta el artículo 4, apartado 1, de la Directiva 93/13, en la medida en que en él se indica que el carácter abusivo de una cláusula contractual se debe apreciar, entre otros elementos, con referencia a todas las demás cláusulas del contrato. A este respecto, dado que, a tenor del preámbulo de la Circular 5/1994, los IRPH incorporan el efecto de las comisiones, puede ser pertinente examinar la naturaleza de las comisiones eventualmente estipuladas en otras cláusulas del contrato objeto del litigio principal, con el fin de comprobar si existe un riesgo de doble retribución de determinadas prestaciones del prestamista.
- 68 Incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar la situación que concurre en el litigio principal teniendo en cuenta las indicaciones mencionadas en los apartados 51 a 67 de la presente sentencia, una vez haya comprobado las circunstancias que conforman el contexto fáctico de este asunto, así como el marco jurídico nacional.
- 69 Habida cuenta de todas las consideraciones anteriores, procede responder a la cuarta cuestión prejudicial que los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular, de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado. También es pertinente determinar si esa información es suficientemente accesible para un consumidor medio.

Costas

- 70 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Novena) declara:

Los artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores,

deben interpretarse en el sentido de que,

para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado. También es pertinente determinar si esa información es suficientemente accesible para un consumidor medio.

Firmas



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

1. INSTITUCIONAL

- **Elecciones europeas de 2024: quince escaños más, dos de ellos para España**

El pleno ha aprobado la Decisión del Consejo Europeo de aumentar el número de escaños en el Parlamento Europeo de 705 a 720 para la próxima legislatura.

La propuesta del Consejo Europeo se basó en el informe del Parlamento Europeo de junio de 2023, motivado por los cambios demográficos en la UE desde las elecciones de 2019 y que dio comienzo al proceso. Los nuevos escaños se asignarán del siguiente modo:

- Bélgica + 1 [Total 22 escaños]
- Dinamarca + 1 [Total 15 escaños]
- Irlanda + 1 [Total 14 escaños]
- **España + 2 [Total 61 escaños]**
- Francia + 2 [Total 81 escaños]
- Letonia + 1 [Total 9 escaños]
- Países Bajos + 2 [Total 31 escaños]
- Austria + 1 [Total 20 escaños]
- Polonia + 1 [Total 53 escaños]

- Eslovenia + 1 [Total 9 escaños]
- Eslovaquia + 1 [Total 15 escaños]
- Finlandia + 1 [Total 15 escaños]

El Parlamento ha aprobado la Decisión legislativa por 515 votos a favor, 74 en contra y 44 abstenciones. Las próximas elecciones (6 a 9 de junio de 2024) repartirán el nuevo número de escaños del Parlamento.

2. DIGITALIZACION

• **Informe de la Comisión europea sobre el Estado de la Década Digital**

Este informe publicado por la Comisión ofrece una visión global de los avances para conseguir a través de la transformación digital una Unión europea más soberana, resiliente y competitiva desde el punto de vista digital.

El informe incluye una evaluación de los resultados de la UE hacia los objetivos y metas de Europa 2030, centrándose en cuatro pilares principales: competencias digitales, infraestructura digital, digitalización de las empresas, incluido el uso de la Inteligencia Artificial (IA), y digitalización de los servicios públicos.

También incluye el seguimiento de la Declaración Europea de Derechos y Principios Digitales, que refleja el compromiso de la UE con una transformación digital segura, protegida y sostenible, situando a las personas en el centro.

El informe 2023, que es el primero de una serie de informes anuales, es un llamamiento a los Estados miembros para que actúen colectivamente a fin de subsanar las actuales deficiencias de inversión, acelerar la transformación digital en Europa e intensificar los esfuerzos para alcanzar los objetivos del Programa de Política de la Década Digital (PPDD) que entró en vigor el 9 de enero de 2023, e incluye un sistema de gobernanza colaborativa entre la UE y las autoridades nacionales.

Las recomendaciones horizontales del informe 2023 y las recomendaciones específicas por país servirán de base para el debate y la colaboración entre la Comisión y los Estados miembros sobre cómo alcanzar nuestros objetivos comunes. Este trabajo se apoyará mediante la ejecución de proyectos multinacionales a gran escala, incluidos los recientemente introducidos Consortios Europeos de Infraestructuras Digitales (EDIC).

Texto del informe

Recomendaciones para España

3. EMPRESAS

- **Empresas en Europa: Marco para la imposición sobre la renta (BEFIT)**

La propuesta publicada por la Comisión europea denominada "Empresas en Europa: Marco para la imposición sobre la renta" (BEFIT), facilitará la vida tanto a las empresas como a las autoridades fiscales al introducir un nuevo conjunto único de normas para determinar la base imponible de los grupos de empresas. Esto reducirá los costes de cumplimiento para las grandes empresas que operan en más de un Estado miembro y facilitará a las autoridades fiscales nacionales la determinación de los impuestos que les corresponden. Las nuevas normas, más sencillas, podrían reducir hasta un 65% los costes de cumplimiento de las obligaciones fiscales de las empresas que operan en la UE.

BEFIT significará que:

- Las empresas miembros de un mismo grupo calcularán su base imponible con arreglo a un conjunto común de normas.
- Las bases imponibles de todos los miembros del grupo se agregarán en una única base imponible.
- A cada miembro del grupo BEFIT le corresponderá un porcentaje de la base imponible agregada calculado a partir de la media de los resultados imponibles de los tres ejercicios fiscales anteriores.
- Tratar con 27 sistemas fiscales nacionales diferentes, cada uno con sus normas específicas, resulta costoso para las empresas a la hora de cumplir con las obligaciones fiscales. Esto desincentiva la inversión transfronteriza en la UE y sitúa a las empresas europeas en desventaja competitiva frente a las de otros lugares del mundo.

Precios de transferencia

Este paquete también incluye una propuesta destinada a armonizar las normas sobre precios de transferencia en la UE y garantizar un planteamiento común al respecto.

La propuesta aumentará la seguridad fiscal y reducirá el riesgo de litigios y de doble imposición. También reducirá aún más las posibilidades de que las empresas utilicen los precios de transferencia con fines de planificación fiscal agresiva.

Texto de la directiva BEFIT

Texto de directiva precios de transferencia

- **Responsabilidad Social Corporativa: nuevas normas de presentación de información en materia de sostenibilidad**

La Comisión Europea adoptó un acto delegado para el establecimiento de un primer conjunto de Normas Europeas de Información sobre Sostenibilidad (ESRS, por sus siglas en inglés), que afecta a todas aquellas empresas sujetas a la Directiva sobre información corporativa en materia de sostenibilidad (CSRD) y que modifica la propuesta original de la EFRAG (Grupo consultivo europeo en materia de información financiera).

Las normas cubrirán 12 nuevas áreas, entre ellas: clima, contaminación, agua y recursos marinos, biodiversidad y ecosistemas, uso de recursos y economía circular, mano de obra propia, trabajadores en la cadena de valor, comunidades afectadas, consumidores y usuarios finales, y conducta empresarial. Su implementación será progresiva, con aquellas empresas ya sujetas a la Directiva sobre divulgación de información no financiera y algunas grandes empresas cotizadas no europeas teniendo que publicar su primera declaración en 2025, sobre el ejercicio anterior.

Los nuevos estándares conllevan cargas adicionales únicamente para las PYME cotizadas (a partir de 2026). Asimismo, la EFRAG está elaborando una serie de estándares voluntarios para PYME no cotizadas.

El Parlamento Europeo y el Consejo cuentan a partir del 21 de agosto con dos meses para aprobar o rechazar el acto delegado, con una extensión opcional de otros dos meses. De adoptarse, comenzaría su aplicación el próximo 1 de enero de 2024.

Más información

4. JUSTICIA

- **Propuesta Tarjeta Europea de discapacidad**

La Comisión Europea ha presentado durante este mes una propuesta legislativa que facilitará el acceso al derecho a la libre circulación de las personas con discapacidad, al garantizar el acceso a condiciones especiales, trato preferente y derechos de estacionamiento en igualdad de condiciones cuando visiten otro Estado miembro. La propuesta de la Comisión introduce una Tarjeta Europea de Discapacidad normalizada y

mejora la actual Tarjeta Europea de Estacionamiento para personas con discapacidad. Ambas tarjetas serán reconocidas en toda la UE.

Cuando a una persona no se le reconoce la condición de discapacidad en el extranjero, no puede acceder a condiciones especiales y a un trato preferente al visitar otros Estados miembros, como el acceso gratuito o prioritario, las tarifas reducidas o la asistencia personal. Para abordar esta cuestión, la Comisión propone la creación de una Tarjeta Europea de Discapacidad normalizada.

La Tarjeta Europea de Discapacidad servirá como prueba reconocida de discapacidad en toda la UE y garantizará la igualdad de acceso a condiciones especiales y un trato preferente en los servicios públicos y privados, como el transporte, los eventos culturales, los museos, los centros deportivos y de ocio y los parques de atracciones. Será expedida por las autoridades nacionales competentes y complementará a las tarjetas o certificados nacionales existentes.

Más información

Texto de la propuesta de Directiva

• Estado de Derecho: La Comisión europea cierra formalmente el mecanismo de cooperación y verificación para Bulgaria y Rumanía

La Comisión europea ha cerrado formalmente el Mecanismo de Cooperación y Verificación (MCV) para Bulgaria y Rumanía. Este mecanismo se introdujo en el momento de la adhesión de estos dos países a la Unión Europea en 2007 como medida transitoria para facilitar los avances en los ámbitos de la reforma judicial y la lucha contra la corrupción, así como en materia de delincuencia organizada para Bulgaria. La Comisión ha derogado ahora las dos decisiones que establecían ese mecanismo.

El 5 de julio de 2023, la Comisión informó tanto al Consejo como al Parlamento Europeo de su intención de cerrar formalmente el MCV para Bulgaria y Rumanía, una vez cumplidos todos los compromisos específicos enumerados en las conclusiones de los informes del MCV.

La Comisión espera seguir cooperando con Bulgaria y Rumanía en el marco del ciclo anual sobre el Estado de Derecho, al igual que con todos los Estados miembros.

Más información

5. JURISPRUDENCIA

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 14 de septiembre de 2023, en el asunto C-632/21 (Diamond Resorts Europe y otros).** Ley aplicable a las obligaciones contractuales-Contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Fallo del tribunal:

"1) Las disposiciones del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), son aplicables, en el marco de un litigio ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, a contratos en los que ambas partes son nacionales del Reino Unido, siempre que incluyan un elemento de extranjería.

2) El artículo 6, apartado 2, del Reglamento n.º 593/2008 debe interpretarse en el sentido de que,

- cuando un contrato de consumo cumpla los requisitos establecidos en el artículo 6, apartado 1, del referido Reglamento, las partes del contrato podrán elegir, de conformidad con el artículo 3 del mencionado Reglamento, la ley aplicable al contrato, siempre que, no obstante, esa elección no acarree, para el consumidor de que se trate, la pérdida de la protección que le proporcionen aquellas disposiciones que no puedan excluirse mediante acuerdo en virtud de la ley que, a falta de elección, habría sido aplicable de conformidad con dicho artículo 6, apartado 1, que dispone que tal contrato se regirá por la ley del país en que el consumidor tenga su residencia habitual;
- habida cuenta del carácter imperativo y exhaustivo del referido artículo 6, apartado 2, no pueden establecerse excepciones a esta disposición en favor de una legislación supuestamente más favorable para el consumidor."

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 14 de septiembre de 2023, en el asunto C-821/21 (Club La Costa y otros).** Competencia en materia de contratos celebrados por los consumidores —Concepto de “otra parte contratante” — Artículo 63 — Domicilio de una persona jurídica —Contrato celebrado con un consumidor relativo a derechos de aprovechamiento por turno de viviendas turísticas mediante un sistema de puntos.

Fallo del Tribunal:

"El artículo 18, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que la expresión «otra parte contratante», que se utiliza en dicha disposición, debe entenderse referida únicamente a la persona, física o jurídica, parte en el contrato en cuestión y no a otras personas, ajenas a tal contrato, aun cuando estén vinculadas a esa persona.

El artículo 63, apartados 1 y 2, del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que la determinación, con arreglo a esta disposición, del domicilio de la «otra parte contratante», en el sentido del artículo 18, apartado 1, de dicho Reglamento, no constituye una limitación de la elección que puede efectuar el consumidor en virtud del referido artículo 18, apartado 1. A este respecto, las precisiones proporcionadas en el artículo 63, apartado 2, del mencionado Reglamento sobre el concepto de «sede estatutaria» constituyen definiciones autónomas.

El artículo 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una cláusula de elección de la ley aplicable que figura en las condiciones generales de un contrato o en un documento diferenciado al que se remita el contrato y que haya sido entregado al consumidor, siempre que tal cláusula informe al consumidor de que le ampara, en todo caso, en virtud del artículo 6, apartado 2, del citado Reglamento, la protección que le garantizan las disposiciones imperativas de la ley del país en el que tenga su residencia habitual.

El artículo 6, apartado 1, del Reglamento n.º 593/2008 debe interpretarse en el sentido de que, cuando un contrato de consumo cumple los requisitos establecidos en dicha disposición y a falta de elección válida de la ley aplicable a tal contrato, esta ley debe determinarse con arreglo a la referida disposición, que puede ser invocada por las dos partes del contrato, incluido el profesional, y ello aunque la ley aplicable al mismo contrato con arreglo a los artículos 3 y 4 del citado Reglamento pueda ser más favorable para el consumidor."

Texto de la sentencia

• **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 7 de septiembre de 2023, en el asunto C-590/21 (Charles Taylor Adjusting):** Reconocimiento y ejecución en un Estado miembro de resoluciones procedentes de otro Estado miembro — Artículo 34 — Motivos de denegación — Violación del orden público de la Unión Europea y del orden público nacional — Concepto de “orden público” — Confianza mutua — Orden conminatoria que “casi” impide el recurso — Resoluciones por las que se impide el ejercicio del derecho a una tutela judicial o la continuación de los procedimientos incoados ante los órganos jurisdiccionales de otro Estado miembro.

Fallo:

“ **El artículo 34**, punto 1, del Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, en relación con su artículo 45, apartado 1, debe interpretarse en el sentido de que un órgano jurisdiccional de un Estado miembro puede denegar el reconocimiento y la ejecución de una resolución de un órgano jurisdiccional de otro Estado miembro por contrariedad con el orden público, ya que esa resolución dificulta la continuación de un procedimiento pendiente ante otro órgano jurisdiccional de ese primer Estado miembro, al otorgar a una de las partes una

indemnización pecuniaria provisional por los gastos que esta soporta por la incoación de ese procedimiento, basándose, por un lado, en que el objeto de dicho procedimiento está cubierto por un acuerdo de conciliación, celebrado en debida forma y ratificado por el órgano jurisdiccional del Estado miembro que ha dictado la citada resolución, y, por otro lado, en que el órgano jurisdiccional del primer Estado miembro, ante el que se ha incoado el procedimiento controvertido, no es competente debido a una cláusula atributiva de competencia exclusiva.”

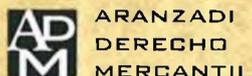
Texto de la sentencia

La digitalización del Derecho de sociedades

La Directiva 2019/1151
y su trasposición
al Derecho español

MÓNICA FUENTES NAHARRO

III ARANZADI



ARANZADI
DERECHO
MERCANTIL

La implementación de la Directiva (UE) 2019/1151, de 20 de junio de 2019, en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, por la que se reforma la Directiva 2017/1132 de sociedades (versión consolidada o codificada), exige incorporar algunas reformas relevantes en nuestro ordenamiento societario. A ese fin responde la recientemente aprobada Ley 11/2003 de trasposición (ómnibus) de Directivas europeas en cuya virtud se aborda la «digitalización de actuaciones notariales y registrales».

Las reformas que exige la correcta implementación de la Directiva suponen principalmente (aunque no sólo) posibilitar la constitución íntegramente electrónica de, al menos, sociedades de responsabilidad limitada, así como la presentación también íntegramente electrónica –y el previo otorgamiento de las correspondientes escrituras– en el Registro Mercantil de todos aquellos actos jurídicos y e indicaciones relevantes (ex art. 14 de la Directiva 2017/1132) que afectan al «ciclo vital» de la sociedad. Por último, también exige la Directiva avanzar en la información y efectos transfronterizos (intraeuropeos) de los administradores inhabilitados. Al análisis del régimen de la Directiva y de su trasposición al Derecho de sociedades español se dedica esta obra.

C.M.: 75925

ISBN: 978-84-1163-809-8



9 788411 638098

Índice General

	<u>Página</u>
INTRODUCCIÓN	15
CAPÍTULO 1	
ANTECEDENTES, SIGNIFICADO Y CONTENIDO DE LA DIRECTIVA DE DIGITALIZACIÓN	17
I. Antecedentes	17
II. La trasposición de la Directiva en Europa y España	25
III. Sistemática del estudio	29
IV. Ámbito subjetivo de aplicación de la Directiva	30
V. Principios informadores de la Directiva	31
1. Imperatividad	32
2. Neutralidad tecnológica	33
3. Neutralidad jurídica	33
VI. Contenido de la Directiva: más allá de la constitución electrónica ...	34
1. La constitución íntegramente electrónica de sociedades de capital (remisión)	35
2. La extensión de los procedimientos digitales al ciclo vital de las sociedades de capital	37
2.1. La presentación en línea de la documentación e información societaria. Significado	37
2.2. La «convivencia» de los procedimientos en línea con los sistemas tradicionales de presentación	43

	<i>Página</i>
2.3. La prórroga en la trasposición de algunas cuestiones técnicas: verificación electrónica y estructuración de datos registrales	44
3. <i>La extensión de los procedimientos digitales a las sucursales</i>	46
3.1. Apertura y cierre electrónico de sucursales a nivel transfronterizo	47
3.2. Presentación transfronteriza de documentación que afecte al funcionamiento o ciclo vital de las sucursales ...	51
4. <i>La reforma del régimen y coste de la publicidad registral</i>	54
4.1. Consideraciones generales	54
4.2. La reforma del régimen de publicidad legal	55
4.3. El nuevo régimen de acceso a la información publicada y su coste	58
CAPÍTULO 2	
LA CONSTITUCIÓN ÍNTEGRAMENTE ELECTRÓNICA DE SOCIEDADES DE CAPITAL Y SU TRASPOSICIÓN AL DERECHO ESPAÑOL	61
I. Principios informadores del sistema de constitución íntegramente electrónica	61
1. <i>Principio de tramitación íntegramente en línea y prohibición de comparecencia física ante ninguna autoridad</i>	61
1.1. Significado	61
1.2. Antecedentes	63
2. <i>Principio de armonización mínima</i>	64
3. <i>Principio de simplificación del procedimiento de constitución</i>	66
4. <i>Principio de celeridad</i>	67
5. <i>Principio de información suficiente y accesible al fundador</i>	68
II. Ámbito subjetivo del régimen de constitución electrónica	68
1. <i>Fundadores, sociedades fundadas y la cláusula de exención (opting out)</i>	68
1.1. Fundadores	69

	<u>Página</u>
1.2. Sociedades fundadas: la cláusula «opting-out»	73
2. <i>La opción del Derecho español: la constitución electrónica de sociedades de responsabilidad limitada</i>	75
III. La tramitación íntegramente en línea: el otorgamiento de la escritura fundacional	76
1. <i>El control de identidad, capacidad y voluntad de los otorgantes</i>	76
1.1. La identificación electrónica y los métodos complementarios	76
1.2. La reforma del sistema notarial español	79
1.2.1. La comparecencia ante notario a través de videoconferencia	79
1.2.2. Ámbito de la reforma: más allá de la constitución electrónica de sociedades de responsabilidad limitada	83
2. <i>Dificultades vinculadas al número, naturaleza y modo de actuación de los fundadores</i>	85
2.1. Pluralidad de fundadores y constitución «híbrida»	85
2.2. Fundadores personas jurídicas	87
2.3. Fundación por representante	89
3. <i>Las excepciones a la prohibición de comparecencia física</i>	91
3.1. Las «razones de interés público». Significado	92
3.2. El análisis necesariamente individualizado y justificado por parte de la autoridad	94
4. <i>Las aportaciones al capital fundacional y el uso de medios electrónicos</i>	95
4.1. Consideraciones generales	95
4.2. La reforma del Derecho español	95
IV. La simplificación del procedimiento de constitución: los modelos	99
1. <i>Régimen previsto en la Directiva</i>	99
2. <i>Los modelos y el otorgamiento de escritura notarial</i>	100
3. <i>Idioma y disponibilidad de los modelos</i>	104

	<u>Página</u>
4. <i>La reforma del Derecho español</i>	105
V. La celeridad en la constitución	107
1. <i>Régimen previsto en la Directiva</i>	107
2. <i>La reforma del Derecho español</i>	108
VI. La información suficiente y accesible al fundador	110
1. <i>Régimen previsto en la Directiva</i>	110
2. <i>La reforma del Derecho español</i>	111
CAPÍTULO 3	
LA INFORMACIÓN TRANSFRONTERIZA SOBRE ADMINISTRADORES INHABILITADOS Y SU TRASPOSICIÓN AL DERECHO ESPAÑOL	
	113
I. Consideraciones generales	113
1. <i>Planteamiento de la problemática y antecedentes de Derecho Europeo</i>	113
2. <i>De la Propuesta de la Comisión a la Directiva de digitalización</i>	114
3. <i>Sistemática del estudio del régimen de información transfronteriza</i>	121
II. La armonización material (mínima) del régimen de inhabilitación de administradores	122
1. <i>La necesaria previsión de un régimen de inhabilitación de administradores</i>	122
2. <i>La facultad de extender transfronterizamente los efectos de las inhabilitaciones</i>	123
3. <i>La trasposición al Derecho español: el nuevo artículo 213.3 LSC y la extensión de los efectos de las inhabilitaciones transfronterizas</i>	125
III. La «declaración de habilitación» del administrador	128
IV. El intercambio transfronterizo de información sobre inhabilitaciones: ámbitos subjetivo y objetivo	129
1. <i>Ámbito subjetivo del régimen: administradores, sociedades de capital y sucursales</i>	130
2. <i>Ámbito objetivo de la información transfronteriza sobre inhabilitaciones</i>	133

	<u>Página</u>
2.1. Régimen imperativo: la «información pertinente»	133
2.2. Régimen facultativo: la «información adicional»	134
2.3. Ámbito objetivo del deber de información en Derecho español	135
2.3.1. Incapacidades, inhabilitaciones y prohibiciones	135
2.3.2. Causas de inhabilitación subsumidas en el deber de información transfronteriza: ¿más allá de los inhabilitados concursales?	138
V. El deber de intercambiar información transfronteriza sobre inhabilitaciones (sigue): aspectos técnicos	141
1. <i>Niveles técnicos de intercambio de información: información «pertinente» e información «adicional»</i>	142
2. <i>La implementación técnica del intercambio de información al Derecho español</i>	143
VI. La protección de los datos personales de los administradores inhabilitados	146
BIBLIOGRAFÍA	149

José Manuel García García

CÓDIGO DE LEGISLACIÓN
HIPOTECARIA

JURISPRUDENCIA,
NOTAS Y COMENTARIOS

TOMO I

SEGUNDA EDICIÓN

Actualizada conforme a la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones registrales y notariales y Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la Vivienda

Registadores
DE ESPAÑA



INCLUYE LIBRO
ELECTRÓNICO

CIVITAS

José Manuel García García

CÓDIGO DE LEGISLACIÓN
HIPOTECARIA
JURISPRUDENCIA,
NOTAS Y COMENTARIOS

TOMO II

SEGUNDA EDICIÓN

Actualizada conforme a la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones registrales y notariales y Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la Vivienda


Registradores
DE ESPAÑA

INCLUYE LIBRO
ELECTRÓNICO

CIVITAS

La presente edición de la obra se ha centrado en la materia inmobiliaria registral para evitar una excesiva dispersión y extensión del libro, con una nueva sistematización y concreción de las materias referentes al ámbito inmobiliario e hipotecario.

Se ha modificado también la denominación del libro como «Código de legislación hipotecaria» en lugar de «Legislación hipotecaria y del crédito inmobiliario», centrándose esta edición en la legislación hipotecaria e inmobiliaria excluyendo materias ajenas a la misma para evitar un excesivo volumen de la obra.

La Ley Hipotecaria, como texto fundamental, se incluye bajo el epígrafe §1 en el Tomo I en el que se trata su contenido con gran extensión de las notas y comentarios críticos de las Resoluciones así como las Sentencias del Tribunal Supremo y aquellas disposiciones que se han seguido dictando en relación con la coordinación Catastro-Registro y Resoluciones sobre los diferentes procedimientos de georreferenciación gráfica en relación con las fincas registrales y la inmatriculación y declaraciones de obra nueva, incluyendo también las últimas y más recientes modificaciones de preceptos de la propia Ley Hipotecaria como son las relativas a las medidas de apoyo a personas con discapacidad y a las disposiciones de la nueva legislación concursal en relación con el Registro. Asimismo, se incluye una reseña de la regulación del Código de Buenas Prácticas del RD-L 19/2022 sobre novación modificativa del plazo e intereses de los préstamos hipotecarios.

El Tomo II se inicia con el Reglamento Hipotecario bajo el epígrafe §2, indisolublemente unido a la Ley Hipotecaria en el que no sólo figura un contenido registral adjetivo sino numerosos preceptos de carácter sustantivo con extensas notas sobre los diferentes derechos reales inmobiliarios comprensivos de la jurisprudencia y doctrina sobre los mismos. Es una norma de gran extensión y contenido que ha dado lugar a numerosas Resoluciones y Sentencias que se incluyen en las notas correspondientes a cada precepto. Al propio tiempo se resuelven los problemas de vigencia de alguna de sus disposiciones con motivo de Sentencias y normativa posterior.

A continuación, en el mismo Tomo II y bajo el epígrafe §3 se incluyen aquellos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, muy numerosos, que se refieren a la materia inmobiliaria registral como son los relativos a las clases de resoluciones judiciales, la ejecución de hipoteca por el procedimiento de ejecución directa, la ejecución ordinaria con sus diferentes fases relacionadas con la materia inmobiliaria, las anotaciones de embargo en toda su extensión incluyendo las referencias a las tercerías de dominio y de mejor derecho, las medidas cautelares como las anotaciones de demanda y prohibiciones de disponer y las especialidades relativas a otras instituciones, entre ellas el juicio verbal de acciones reales derivadas del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, el incidente extraordinario de oposición por cláusulas abusivas, las Sentencias dictadas por el Tribunal de la Unión Europea, Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, y los preceptos relativos a ejecución de obligaciones de hacer, medidas de apoyo a personas con discapacidad y el juicio de división de herencia en lo que se refiere a su relación con el Registro.

Seguidamente, en el epígrafe §4 de ese mismo Tomo, se incluye de manera exhaustiva la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario con todas las Resoluciones dictadas en relación con la misma y las novedades jurisprudenciales del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, especialmente en relación con la hipoteca multivida, el interés variable, el interés de demora y el pacto de vencimiento anticipado, así como las cuestiones que plantea el ámbito de aplicación de la Ley y los requisitos de transparencia de los contratos de crédito inmobiliario, los gastos de la hipoteca, comisiones, reembolso anticipado, jurisprudencia sobre la cláusula suelo y el IRPH, el Registro de Condiciones Generales y el Registro administrativo de prestamistas que no sean entidades de crédito. Se ha incluido también la Sentencia TS de 21 de octubre de 2022 sobre la fianza solidaria y la modificación del artículo 23.6 de dicha Ley por el RD-L 19/2022.

Y en los epígrafes §5 y §6 del citado Tomo II termina el libro con materias no menos importantes como son las correspondientes a la subrogación y novación de préstamos hipotecarios y la hipoteca inversa, respectivamente, así como las notas de jurisprudencia y doctrina relativas a las mismas. Se han incluido las modificaciones de la Ley de subrogación y novación de préstamos hipotecarios resultantes del citado RD-L 19/2022, de 22 de noviembre.

Se incluyen también las actualizaciones de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Enjuiciamiento Civil resultantes de la Ley de Digitalización de actuaciones registrales y notariales, Ley 11/2023, de 8 de mayo y de la Ley del derecho a la Vivienda, Ley 12/2023, de 24 de mayo, con las notas y comentarios de los artículos modificados.

Y al final, el índice analítico por voces para facilitar la búsqueda de las materias.

El precio de esta obra incluye la publicación en formato DUO sin coste adicional (papel + libro electrónico)

ACCEDE A LA VERSIÓN ELECTRÓNICA SIGUIENDO LAS INDICACIONES DEL INTERIOR DEL LIBRO

C.M.: 900001804



FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL DERECHO DE FAMILIA CONTEMPORÁNEO

Liber amicorum

en Homenaje al Profesor Carlos Lasarte Álvarez

TOMO I

FÁTIMA YAÑEZ VIVERO

BELÉN SÁINZ-CANTERO CAPARRÓS

FRANCISCO JAVIER JIMÉNEZ MUÑOZ

ARACELI DONADO VARA

PATRICIA LÓPEZ PELÁEZ

ENCARNACIÓN ABAD ARENAS

(Directores)

Dykinson, S.L.

FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL DERECHO DE FAMILIA CONTEMPORÁNEO

Liber amicorum

en Homenaje al Profesor Carlos Lasarte Álvarez

TOMO II

FÁTIMA YAÑEZ VIVERO

BELÉN SÁINZ-CANTERO CAPARRÓS

FRANCISCO JAVIER JIMÉNEZ MUÑOZ

ARACELI DONADO VARA

PATRICIA LÓPEZ PELÁEZ

ENCARNACIÓN ABAD ARENAS

(Directores)

Dykinson, S.L.

M O N O G R A F Í A S

María Luisa
Muñoz
Paredes

LA SOCIEDAD
PREFUNDACIONAL
LA FASE PREVIA A LA ESCRITURA
DE CONSTITUCIÓN



En este libro se abordan exhaustivamente los problemas que se plantean en la fase prefundacional de las sociedades de capital, que no pocas veces terminan en los tribunales. La Ley de Sociedades de Capital sólo se ocupa de una etapa posterior, la de «sociedad en formación», que surge con el otorgamiento de la escritura pública. Pero, antes de ella, existe habitualmente otra en la que, a la vez que se ponen de acuerdo los interesados sobre la sociedad que quieren crear, van montando la empresa a la que aquélla servirá de vehículo jurídico. Ese vínculo que une a los interesados en crear la sociedad de capital es, a su vez, societario, por lo que puede denominarse «sociedad prefundacional».

En esta etapa pueden surgir obligaciones entre los socios, especialmente cuando acuerdan, a través de un tipo de precontrato, constituir en un momento futuro la sociedad, y también con terceros —derivadas de contratos que suelen celebrar para ir organizando la empresa—. Al ser habitual que se asuman gastos e inversiones en interés de la sociedad proyectada, surge la cuestión de quién debe hacerse cargo de ellos si el proyecto fracasa. La situación se complica cuando se comienza la propia explotación de la actividad empresarial sin esperar al otorgamiento de la escritura, lo que obliga a determinar el régimen legal aplicable.

En todo este proceso, no es raro que al final alguna de las partes se niegue sin causa justificada a acudir a la Notaría, siendo objeto de estudio en qué medida cabe el cumplimiento forzoso de la obligación de fundar la sociedad. Otra cuestión fundamental es cómo se produce jurídicamente el paso de la sociedad prefundacional a la sociedad en formación: si puede entenderse que es el mismo sujeto o, por el contrario, son dos sujetos distintos y si sería posible, bajo ciertas circunstancias, no disolver necesariamente la sociedad prefundacional, sino transformarla en la sociedad definitiva. Por último, se estudia la fase prefundacional de la sociedad de capital unipersonal.

María Luisa Muñoz
Paredes

LA SOCIEDAD PREFUNDACIONAL

LA FASE PREVIA A LA ESCRITURA
DE CONSTITUCIÓN

ISBN 978-84-9890-446-8



9 788498 904468

Índice

Abreviaturas	11
Introducción	17
Capítulo I. El proceso constitutivo de las sociedades de capital: de la LSA de 1951 a la LSC	23
Capítulo II. Fase originaria: las negociaciones preliminares	39
Capítulo III. Fase jurídica prefundacional	51
1. PREPARACIÓN DE LA EMPRESA Y ORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD	51
2. EL CONVENIO ENTRE LOS PROMOTORES COMO SOCIEDAD CIVIL INTERNA	58
3. CONTENIDO DEL CONVENIO: RELACIONES ENTRE LAS PARTES Y FRENTE A TERCEROS	66
3.1. <i>Preliminar</i>	66
3.2. <i>Los actos de organización</i>	67
3.3. <i>Los actos de empresa</i>	74
3.4. <i>El problema de los actos de organización celebrados por los socios en nombre de la sociedad en constitución</i>	82
Capítulo IV. Obligación de constituir la sociedad de capital	89
1. PRELIMINAR	89
2. DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA SOCIEDAD PROYECTADA	92
2.1. <i>La cuestión del tipo social</i>	92

2.2. Otros elementos esenciales	104
2.3. ¿Es la affectio societatis un elemento esencial?	113
3. FORMA DEL ACUERDO DE CONSTITUIR LA SOCIEDAD.	117
3.1. Panorama del Derecho comparado	118
3.2. Derecho español	132
Capítulo V. Incumplimiento de la obligación de constituir la sociedad y ejecución forzosa	145
1. POSICIÓN DE LOS DISTINTOS ORDENAMIENTOS	145
2. DERECHO ESPAÑOL.	153
2.1. Preliminar	153
2.2. Posible ejecución específica con base en el artículo 708 LEC	166
Capítulo VI. Culminación de la fase prefundacional	183
1. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD Y EXTINCIÓN DEL PRECONTRATO. EVENTUAL TRANSFORMACIÓN EN LA SOCIEDAD DEFINITIVA.	183
2. ESPECIALIDADES DE LA PREFUNDACIÓN DE LA SOCIEDAD UNIPER- SONAL.	200
Bibliografía	203

DERECHO HIPOTECARIO Y NOTARIAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CONSTITUCIÓN Y ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS

**Breve lectura constitucional
del Registro de la Propiedad**

Juan José Pretel Serrano

Registrador de la Propiedad y Mercantil

Letrado excedente de la Dirección General de los Registros y del Notariado

REUS
EDITORIAL

Registadores
DE ESPAÑA

En la Ley Hipotecaria de 1861 se estableció un sistema registral inmobiliario que en sus grandes líneas ha llegado hasta la actualidad. Encontramos en sus primeras normas trazos anticipados de lo que posteriormente vendrán a consagrarse como principios básicos de nuestro sistema jurídico. No debe de extrañarnos en absoluto: las normas que rigen la organización de los Registros Públicos de bienes tienen en una gran parte, un componente de abstracción. Se trata de preceptos encaminados a regular tanto el procedimiento registral como los efectos que con la publicidad se consiguen y por lo tanto se prestan a la coherencia. Esta coherencia interna facilitó el que se recogieran principios jurídicos que encajan perfectamente en nuestra Constitución actual. Mediante la revisión de las normas hipotecarias desde la perspectiva de nuestra vigente Constitución, puede afirmarse que el sistema registral responde a sus exigencias de seguridad jurídica, a la vez que se manifiesta adecuado para afrontar las nuevas tareas que una sociedad en cambio empieza a plantear.

Pero por otro lado, no debe olvidarse que nuestra Constitución establece una compleja distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas. Es al Estado a quien corresponde en exclusiva la regulación del Registro de la Propiedad, aunque ello sea sin perjuicio de ciertos aspectos de ejecución autonómicos. Por ello, el presente trabajo estudia también el Registro como oficina así como la figura del Registrador.

Esta distribución competencial se complica además por la referencias que al Registro se hace en los distintos Estatutos de Autonomía, por ciertas competencias autonómicas que pueden incidir en la oficina registral (el idioma, por ejemplo) y por la regulación sustantiva que de determinadas materias hacen las Autonomías y que necesitan del Registro para que sean verdaderamente eficaces. Especialmente complejo es este tema cuando se tienen además, por ciertas Comunidades Autónomas, competencias en materias de Derecho Civil.

Todas estas cuestiones se abordan sobre todo con el estudio y análisis de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

El autor, **Juan José Pretel Serrano** es Registrador de la Propiedad, Notario y Abogado del Estado excedente. Antiguo Letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Ha sido Subdirector General de Nacionalidad y Estado Civil, Director del Servicio de Estudios del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Decano de dicho Colegio en Andalucía Occidental. Es Vocal de la Comisión Internacional de Estado Civil y Profesor Honorario de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla. Autor de diversas publicaciones sobre Registro Civil, hipotecario, mercantil y urbanismo. En la actualidad es Registrador Mercantil en Sevilla.

REUS
EDITORIAL

Registradores
DE ESPAÑA



ÍNDICE

PRIMERA PARTE: LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES BÁSICOS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO Y SU REFLEJO EN LA LEGISLACIÓN REGISTRAL.....	9
CAPÍTULO I. REFERENCIAS CONSTITUCIONALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD DESDE 1861	11
1. Referencias de las Constituciones al Registro de la Propiedad	11
2. Anticipación de la originaria normativa hipotecaria a principios básicos del Ordenamiento Jurídico recogidos en la Constitución	14
CAPÍTULO II. LA CONSOLIDACIÓN DEL SISTEMA HIPOTECARIO EN SUS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES. SU ENTRADA EN CONTACTO CON LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA VIGENTE..	19
1. Principios fundamentales del sistema hipotecario	19
2. La entrada en vigor de la Constitución de 1978. La primera aproximación a sus preceptos: la función registral como algo distinto de la Jurisdicción y de la Administración	28
CAPÍTULO III. EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA	31
1. La seguridad jurídica desde la perspectiva constitucional. El principio de confianza legítima	31
2. La seguridad jurídica desde la perspectiva de la legislación registral: Principio básico de la normativa hipotecaria	35

CAPÍTULO IV. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL COMO SOPORTE DE LA CONFIANZA LEGÍTIMA	41
1. El llamado procedimiento registral	41
2. El problema de su naturaleza jurídica desde la perspectiva de su constitucionalidad.....	42
3. Caracteres.....	54
4. Dos puntualizaciones: la eventual aplicación de normas del procedimiento administrativo y el problema de la posible indefensión del particular en supuestos especiales de cancelaciones de oficio realizadas por el Registrador	56
5. El procedimiento registral se convierte en el camino para llegar a la presunción de exactitud del contenido del Registro, principio de legitimación, el cual a su vez es justificación de la existencia de procedimientos especiales basados en la proclamación de la verdad oficial por el Registro.....	59
CAPÍTULO V. MÁS ALLÁ DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. EVITACIÓN DE INDEFENSIÓN	73
1. El principio constitucional de tutela judicial efectiva y de prohibición de indefensión	73
2. La indefensión desde la perspectiva de la legislación hipotecaria	75
3. Supuestos en los que dicha doctrina se ha aplicado.....	76
4. Especial relevancia del control de las citaciones y emplazamientos.....	79
5. El alcance de la calificación para evitar la indefensión y a la vez no interferir en el ámbito de la competencia judicial. Armonización de los artículos 24 y 117 de la Constitución con los preceptos hipotecarios.....	81
6. El supuesto especial de la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo.	82
CAPÍTULO VI. EXAMEN CRÍTICO DE LA LLAMADA RESTRICCIÓN DE LA PRUEBA DOCUMENTAL SIN PREVIA INSCRIPCIÓN (ART. 319 LH)	85
CAPÍTULO VII. COOPERACIÓN DE PRESENTE Y FUTURO	87
1. Medio ambiente y Registro de la Propiedad.....	87
2. Vivienda, Urbanismo y Registro de la Propiedad.....	89
CAPÍTULO VIII. NOTA FINAL A LA PRIMERA PARTE.....	97

SEGUNDA PARTE: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO O INSTITUCIÓN DEL ESTADO. COMPLEJIDAD NORMATIVA. LA OFICINA REGISTRAL Y EL ESTATUTO DEL REGISTRADOR.....	101
CAPÍTULO I. EL ARTÍCULO 149.1.8ª DE LA CONSTITUCIÓN.....	103
1. Origen y precedente. El artículo 15 de la Constitución de 1931	103
2. Ámbito de aplicación del precepto. El concepto de Registros Públicos en el precepto constitucional	104
CAPÍTULO II. ÁMBITO DE LA COMPETENCIA ESTATAL Y DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS SOBRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	107
1. Regla general: Competencia exclusiva estatal.....	107
2. La Competencia autonómica de carácter ejecutivo.....	108
3. Complejidad del sistema: Estatutos de Autonomía, normas autonómicas sobre aspectos de organización administrativa y leyes autonómicas que regulan materias sustantivas que acceden al Registro de la Propiedad.....	110
CAPÍTULO III. EL REGISTRO COMO INSTITUCIÓN.....	111
1. Al Estado corresponde la creación y regulación de registros jurídicos de carácter civil.....	112
2. La atribución competencial se realiza sin exclusión, restricción o limitación alguna.....	112
3. No es posible ni tan siquiera que las disposiciones autonómicas reproduzcan normas estatales.....	112
4. Doble criterio para determinar el alcance de la competencia estatal.....	113
CAPÍTULO IV. EL REGISTRO COMO OFICINA.....	115
1. Dependencia del Ministerio de Justicia.....	115
2. Competencias ejecutivas autonómicas en algunos aspectos del Registro como oficina.....	116
CAPÍTULO V. REGULACIÓN DEL ESTATUTO DEL REGISTRADOR.....	123
1. Cuerpo único estatal.....	123
2. Nombramientos y concursos de traslado de los Registradores.....	126

TERCERA PARTE: EL DIFÍCIL EQUILIBRIO ENTRE LA COMPETENCIA ESTATAL DE LA REGULACIÓN DEL REGISTRO Y LA NORMA AUTONÓMICA, EVENTUAL REGULADORA DEL ACTO O CONTRATO INSCRIBIBLE	129
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	131
CAPÍTULO II. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y COMPETENCIAS AUTONÓMICAS EN DERECHO CIVIL	135
CAPÍTULO III. ORGANISMO ESTATAL NO INDEPENDIENTE ENCARGADO DE CONOCER LOS RECURSOS CONTRA LAS DECISIONES REGISTRALES	141
1. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (tradicionalmente DG de los Registros y del Notariado)	141
2. La tramitación y resolución de los llamados “recursos gubernativos” contra los actos de los registradores de la propiedad y mercantiles.....	143
CAPÍTULO IV. EL SUPUESTO ESPECIAL DEL RECURSO GUBERNATIVO EN MATERIA QUE SEA DE DERECHO “FORAL”	151
1. Doctrina inicial y cambio de orientación.....	151
2. Situación actual.....	157
3. El problema de los llamados “recursos mixtos”	161
CAPÍTULO V. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA NORMA AUTONÓMICA REGULADORA DEL ACTO O CONTRATO INSCRIBIBLE.....	165
1. La difícil delimitación de los campos normativos.....	165
2. Aplicación en materia de parcelaciones urbanísticas.....	166
3. Aplicación de normas de protección de consumidores y usuarios (autonómicas y estatales) en los préstamos hipotecarios.....	170
CAPÍTULO VI. EL ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL ÁMBITO DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL.....	173
1. El alcance de la calificación registral ateniéndose a la normativa vigente...	173
2. El ámbito normativo que para sí misma defiende la DGSJyFP	177

CAPÍTULO VII. IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGSJFP. NECESIDAD DE AMPLIAR LA LEGITIMACIÓN PARA IMPUGNAR.....	181
EPÍLOGO.....	185
BIBLIOGRAFÍA CITADA.....	187

El deslinde de fincas

SOFÍA DE SALAS MURILLO

INCLUYE LIBRO
ELECTRÓNICO
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**

THOMSON REUTERS
ARANZADI



ARANZADI
DERECHO
CIVIL

La obra presenta una visión de conjunto de los diferentes cauces que el ordenamiento jurídico español ofrece para efectuar el deslinde de fincas. Cuestión frecuentemente litigiosa, tanto entre particulares como cuando alguna de las fincas es de titularidad de una administración pública, se encuentra regulada en diferentes normas civiles y administrativas, estatales y autonómicas. La figura como tal presenta perfiles aparentemente claros, si bien se demuestra que no lo son, ni en su diferenciación respecto a otras acciones en el caso del deslinde judicial, ni en sus efectos, teóricamente reservados con carácter general al ámbito posesorio, si bien la realidad revela que sobrepasan con mucho este. Las reformas efectuadas por las Leyes 13 y 15/2015, de reforma de la Ley hipotecaria y de jurisdicción voluntaria, además de regular los procedimientos de deslinde acordado o convencional, dependiendo, respectivamente, de si se trata de fincas inscritas o no, abren nuevas perspectivas para la figura, como su relación con el valor probatorio de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, o la rectificación de superficie de las fincas registrales. También se abordan distintas cuestiones civiles, de indudables consecuencias prácticas, que plantean los deslindes administrativos.

El precio de esta obra incluye la publicación en formato DÚO sin coste adicional (papel + libro electrónico).

C.M.: 73825

ISBN: 978-84-1390-077-3



9 788413 900773



ACCEDE A LA VERSIÓN EBOOK SIGUIENDO
LAS INDICACIONES DEL INTERIOR DEL LIBRO.

Índice General

	<u>Página</u>
ABREVIATURAS	15
INTRODUCCIÓN	17
PARTE I. ASPECTOS GENERALES DEL DESLINDE	
CAPÍTULO 1	
PREVIO: LA FINCA Y SU DELIMITACIÓN COMO OBJETO DEL DESLINDE	23
1.1. Concepto de finca	24
1.2. Tipo de fincas que pueden ser objeto de deslinde	27
CAPÍTULO 2	
FINALIDAD DEL DESLINDE Y RELACIÓN CON LA FACULTAD DE EXCLUSIÓN	29
CAPÍTULO 3	
MARCO HISTÓRICO	35
3.1. La <i>actio finium regundorum</i>	35
3.2. Hitos fundamentales de la evolución de la regulación en España	36
CAPÍTULO 4	
PRESUPUESTOS DEL DESLINDE	41
4.1. Auténtica colindancia	41
	9

	<u>Página</u>
4.2. Colindancia confusa	44
4.2.1. <i>Si hay signos externos de demarcación, de entrada, no hay confusión</i>	45
4.2.2. <i>Confusión de linderos «versus» rectificación de linderos</i> ...	47
4.2.2.1. <i>Si no hay signos externos, procede el deslinde; si hay signos externos, la reivindicatoria</i>	48
4.2.2.2. <i>Aunque haya signos externos cabe el deslinde porque el presupuesto es que haya confusión jurídica</i>	49
4.2.3. <i>Confusión de linderos y presunción de exactitud tras la reforma de la Ley 13/2015</i>	51
4.3. ¿Es necesaria la posesión promiscua?	52
4.4. ¿Es necesaria usurpación?	55
4.5. Identificación de la finca	56
4.6. Prueba de la propiedad o derecho real de los colindantes	58

PARTE II. PROCEDIMIENTOS DE DESLINDE

CAPÍTULO 5

DESLINDE CONTENCIOSO: EL JUICIO DE DESLINDE	65
5.1. Sujetos del deslinde	66
5.1.1. <i>Legitimación activa</i>	66
5.1.2. <i>Legitimación pasiva</i>	68
5.2. Criterios que el juez tiene para decidir sobre el deslinde	72
5.2.1. <i>Deslinde conforme a «títulos suficientes»</i>	73
5.2.2. <i>Deslinde conforme a la posesión de los colindantes</i>	74
5.2.3. <i>«Otros medios de prueba» (mención del art. 386 CC)</i>	75
5.2.4. <i>Distribución por partes iguales de la zona objeto de contienda</i>	76
5.2.5. <i>Distribución proporcional de la diferencia que pueda resultar de la suma de ambas superficies respecto a la cifra real</i>	77

	<u>Página</u>
5.2.6. <i>Relación de los criterios para efectuar el deslinde con la cabida o extensión superficial</i>	79
5.2.7. <i>Nuevas perspectivas en los criterios de decisión en el deslinde contencioso tras las reformas de 2015: el valor como prueba de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada (arts. 9 y 199 LH)</i>	81
5.2.7.1. Excursus sobre la representación gráfica georreferenciada como circunstancia de la inscripción y el procedimiento para su incorporación y coordinación con Catastro (art. 199 LH)	82
5.2.7.2. El nuevo alcance de la presunción del art. 38 LH a la «ubicación y delimitación geográfica» en el juicio de deslinde	89
5.2.7.3. Colisión de la nueva presunción del art. 38 LH con la del art. 448 CC	91
5.3. Relación de la acción de deslinde con otras acciones	97
5.3.1. <i>Relación con la acción declarativa de la propiedad: conexión con la figura de la usucapión</i>	97
5.3.1.1. El demandado alega usucapión de la franja en conflicto	98
5.3.1.2. ¿El ejercicio de la acción de deslinde interrumpe una posible usucapión por parte del colindante?	99
5.3.2. <i>Acción reivindicatoria</i>	101
5.3.2.1. Algunas diferencias y semejanzas	101
5.3.2.2. Ambas acciones son compatibles y acumulables ...	105
5.3.2.3. La relación de cosa juzgada entre ambas	106
5.3.3. <i>Amojonamiento</i>	107
5.3.4. <i>Relación con la tutela sumaria de la tenencia o posesión</i>	108
5.4. Efectos de la sentencia del juicio de deslinde	109
5.4.1. <i>Efectos declarativos, de adjudicación, o de resolución de controversias dominicales</i>	109
5.4.2. <i>La sentencia de deslinde en el Registro de la Propiedad</i>	112

CAPÍTULO 6

DESLINDE CONVENCIONAL EN LA LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	115
6.1. Diferencias con la LEC 1881	116
6.1.1. <i>Reserva del procedimiento de la LJV para las fincas no inscritas: qué sucede si unas fincas están inscritas y otras no</i>	117
6.1.2. <i>Obligación de aportar representación gráfica</i>	118
6.1.3. <i>Otras diferencias</i>	119
6.2. Consecución del acuerdo	120
6.3. ¿Inscripción del deslinde?	121

CAPÍTULO 7

DESLINDE CONVENCIONAL EN LA LEY HIPOTECARIA: HASTA TRES VÍAS DISTINTAS	123
7.1. Introducción	123
7.2. Primera vía: procedimiento de incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada (art. 199 LH), en el caso de que «los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada»	124
7.3. Segunda vía: el deslinde registral (art. 200 LH)	126
7.3.1. <i>Escrito inicial</i>	127
7.3.2. <i>Aportación de representación gráfica georreferenciada</i>	128
7.3.3. <i>Aportación de título y pruebas para justificar su derecho</i>	129
7.3.4. <i>Notificaciones y citaciones</i>	129
7.3.5. <i>Documentación e inscripción del acuerdo de deslinde</i>	133
7.3.6. <i>Calificación del Registrador</i>	133
7.3.7. <i>Inscripción del deslinde registral</i>	135
7.4. ¿Tercera vía? La «rectificación» de linderos del art. 201 LH	136
7.5. Rectificación de superficie de fincas registrales: vías para realizarla según la DGRN	139

	<u>Página</u>
7.5.1. Posibilidades de rectificación de superficie en la LH	140
7.5.2. Explicación de la DGRN	141
7.5.2.1. Rectificaciones de cabida inferiores al 10%	141
7.5.2.2. Rectificaciones de cabida superiores al 10%	142
CAPÍTULO 8	
DESLINDE CONTRACTUAL	147
CAPÍTULO 9	
ASPECTOS CIVILES DEL DESLINDE ADMINISTRATIVO	151
9.1. ¿Cuál es el papel del particular en el inicio de un deslinde frente a la Administración?	152
9.2. Los «indicios de usurpación» como presupuesto del deslinde administrativo	155
9.3. Criterios para decidir el deslinde administrativo	156
9.4. El papel de la oposición del particular en el el procedimiento: la posible alegación de usucapión en contra de la Administración	156
9.5. Efectos del deslinde administrativo aprobado y firme	159
9.5.1. Declaración del estado posesorio	160
9.5.2. Declaración de titularidad dominical	161
9.5.2.1. Previo: el debate acerca del carácter de propiedad del dominio público	161
9.5.2.2. Leyes que dan al deslinde efectos de declaración de titularidad dominical y de posible rectificación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad	164
9.5.3. Efectos «en todo caso» del deslinde administrativo: la resolución definitiva del expediente de deslinde como título para la inmatriculación	170
9.6. Impugnación del acto de deslinde y el problema de la dualidad de jurisdicciones	173
9.7. Notas marginales y anotaciones preventivas relativas al deslinde	176

	<u>Página</u>
9.7.1. <i>En deslindes declarativos de dominio</i>	176
9.7.2. <i>En deslindes meramente declarativos del estado posesorio</i>	179
CAPÍTULO 10	
SENTENCIAS Y RESOLUCIONES CITADAS	183
10.1. Tribunal Supremo	183
10.2. Tribunales Superiores de Justicia	186
10.3. Audiencias Provinciales	186
10.4. Resoluciones DGRN (DGSJFP)	187
ANEXOS	
ANEXO I	
ANTECEDENTES HISTÓRICOS	191
ANEXO II	
CUADROS COMPARATIVOS DE LEGISLACIÓN	195
BIBLIOGRAFÍA	211

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

**LA FUNCIÓN DEL REGISTRADOR
DE LA PROPIEDAD EN LA
PROTECCIÓN ESPECIAL DEL
DOMINIO PÚBLICO
EN EL ACTUAL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD GLOBAL**

ENCARNACIÓN SANDOVAL CARO



ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS.....	31
ABREVIATURAS.....	33
CAPÍTULO 1.- LOS BIENES Y EL DOMINIO PÚBLICO: SU NECESARIA PROTECCIÓN ESPECIAL	35
CONSIDERACIONES PREVIAS.....	35
1.1.- BIENES PÚBLICOS	37
1.1.1.- La concepción jurídica de las cosas	37
1.1.2.- Clasificación de cosas.....	38
1.2.- EL BIEN PÚBLICO EN LA HISTORIA	40
1.2.1.- Origen del concepto de bien público.....	40
1.2.2.- Bienes públicos en Derecho Romano.....	40
1.2.3.- Bienes públicos en la Recepción	42
1.2.4.- Bienes públicos en la Codificación	44
1.2.4.1.- Influencia de la doctrina francesa	44
1.2.4.2.- Codificación española	46
1.3.- CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES PÚBLICOS EN EL ORDENAMIENTO VIGENTE.....	46
1.4.- EVOLUCIÓN EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS BIENES PÚBLICOS	48
CAPÍTULO 2.- EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO ESPAÑOL EN LA ACTUALIDAD Y EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: HACIA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD GLOBAL.....	53

CONSIDERACIONES PREVIAS.....	53
2.1.- EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL EN EL ÁMBITO DEL DERECHO COMPARADO.....	57
2.1.1.- Sistema francés o latino.....	58
2.1.2.- Sistema germánico o abstracto.....	59
2.1.3.- Distinción en el ámbito europeo.....	59
2.1.4.- El sistema español.....	60
2.2.- LA FIGURA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.....	62
2.2.1.- Notas características.....	62
2.2.2.- El registrador como funcionario público.....	64
2.2.3.- El registrador como profesional del derecho.....	65
2.3.- LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.....	65
CONSIDERACIONES PREVIAS.....	65
2.3.1.- Origen y fundamento de la jurisdicción voluntaria en derecho español.....	66
2.3.2.- Regulación actual.....	68
2.3.3.- Expedientes de la LJV en que interviene el registrador .	69
2.3.3.1.- Artículo 199 LH.....	70
2.3.3.2.- Artículo 209 LH.....	76
2.3.3.3.- Artículo 210 LH.....	78
2.3.4.- Atribución de otras competencias al registrador en materia de jurisdicción voluntaria.....	80
2.3.5.- Examen del art 103 bis LH, el papel del registrador como conciliador.....	80
2.3.6.- Posible ampliación de competencias.....	83
2.4.- LA FINCA REGISTRAL.....	84
2.4.1.- Conceptos: finca material, finca registral y parcela catastral.....	84
2.4.2.- La finca en sentido gráfico.....	86
2.5.- LOS DATOS DE HECHO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	88
2.5.1.- El sistema tradicional de descripción de fincas registrales.....	88
2.5.2.- La delimitación de la finca como objeto del derecho de propiedad.....	89
2.6.- LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS, SU MODIFICACIÓN TRAS LA LEY 13/2015.....	90
2.6.1.- Definición de principios hipotecarios.....	90

2.6.2.- El Principio de legalidad: reforzado por la calificación registral de la descripción y georreferenciación de la finca	91
2.6.2.1.- Su especial trascendencia en el ordenamiento jurídico español	91
2.6.2.2.- La doble dimensión del principio de legalidad ..	92
2.6.2.3.- Caracteres del principio de calificación	95
2.6.2.4.- Reinterpretación de las disposiciones legales tras la Ley 13/2015	97
2.6.2.5.- El objeto y contenido de la calificación registral gráfica.....	98
2.6.2.6.- La calificación registral gráfica, una realidad tras la Ley 13/2015	100
2.6.3.- El principio de rogación y la interpretación de la solicitud de inscripción de base gráfica.....	100
2.6.3.1.- Definición y ámbito.....	100
2.6.3.2.- Clases de rogación	101
2.6.3.3.- Su reinterpretación tras la Ley 13/2015 y las diferentes posturas doctrinales	102
2.6.3.4.- La conjugación de los diferentes intereses existentes y el respeto a la voluntad del titular registral en el principio de rogación	104
2.6.4.- El principio de legitimación registral: la legitimación registral gráfica	106
2.6.4.1.- Definición y ámbito.....	106
2.6.4.2.- Su reinterpretación tras la ley 13/2015	107
2.6.4.3.- La implícita modificación del art 38 LH.....	109
2.6.5.- El principio de fe pública registral, la publicidad registral y el principio de especialidad: la extensión de la protección al tercero hipotecario en la inscripción de bases gráficas registrales	109
2.6.5.1.- Definición.....	109
2.6.5.2.- Su reinterpretación tras la ley 13/2015	111
2.6.5.3.- El dominio público como límite al principio de fe pública registral en su vertiente gráfica..	112
2.6.6.- Los principios de prioridad e inoponibilidad en el aspecto gráfico.....	113
2.6.6.1.- Definición.....	113
2.6.6.2.- Su reinterpretación tras la Ley 13/2015	114

2.6.6.3.- El principio de prioridad en el curso de la inscripción de la base gráfica registral, y una vez practicada la misma	115
2.6.7.- El principio de tracto sucesivo en la modificación de la descripción gráfica de fincas registrales	116
2.6.7.1.- Definición y ámbito.....	116
2.6.7.2.- Su reinterpretación tras la ley 13/2015	117
2.6.7.3.- Tracto sucesivo en la inscripción de bases gráficas, una aplicación lógica	118
2.6.8.- El reforzamiento de los principios registrales a través de la inscripción de las bases gráficas registrales.....	118
2.7.- HACIA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD GLOBAL	119
CONSIDERACIONES PREVIAS	119
2.7.1.- Qué se entiende por un Registro de la Propiedad global	120
2.7.2.- El patrimonio histórico y cultural.....	122
2.7.2.1.- Competencia del Estado y Comunidades Autónomas	123
2.7.2.2.- Legislación aplicable	123
2.7.2.3.- Qué se entiende por Patrimonio Histórico Español.....	124
2.7.2.4.- Las obligaciones del propietario, poseedor a titular de derechos reales sobre bienes culturales	125
2.7.2.5.- La enajenación de bienes	126
2.7.2.6.- El catálogo de bienes	126
2.7.2.7.- La inscripción registral de estos bienes	127
2.7.3.- La situación ambiental, su reflejo jurídico y registral ..	127
2.7.3.1.- Qué es un espacio natural protegido	128
2.7.3.2.- Limitaciones a las actuaciones en espacios naturales protegidos	129
2.7.3.3.- Protección registral que se brinda a los espacios naturales protegidos.....	129
2.7.3.4.- Derecho de adquisición preferente.....	130
2.7.4.- La realización de actividades contaminantes en el Registro de la Propiedad tras la Ley 7/2022	130
2.7.4.1.- Listado de actividades contaminantes.....	131
2.7.4.2.- Manifestación de realización de actividades contaminantes	132

2.7.4.3.- Declaración de suelos contaminados	132
2.7.4.4.- Comunicaciones de los registradores de la propiedad	133
2.7.4.5.- Recuperación de suelos contaminados.....	133
2.7.4.6.- Inventarios de suelos contaminados y descontaminaciones voluntarias.....	134
CAPÍTULO 3.- LOS PROCEDIMIENTOS EXTRARREGISTRALES/ADMINISTRATIVOS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	135
CONSIDERACIONES PREVIAS.....	135
3.1.- LAS FACULTADES EXORBITANTES DE LA ADMINISTRACIÓN RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO: INALIENABILIDAD, INEMBARGABILIDAD E IMPRESCRIPTIBILIDAD.....	136
3.1.1.- La declaración constitucional del carácter del dominio público.....	136
3.1.2.- La declaración legal de estas facultades	138
3.1.3.- Inalienabilidad	138
3.1.3.1.- Naturaleza jurídica del dominio público en relación a su inalienabilidad.....	138
3.1.3.2.- La afectación como presupuesto para la inalienabilidad de los bienes de dominio público	139
3.1.3.3.- Actos dispositivos compatibles con el principio de inalienabilidad.....	141
3.1.4.- La Imprescriptibilidad	142
3.1.4.1.- Definición.....	142
3.1.4.2.- Ámbito de su aplicación.....	142
3.1.5.- La Inembargabilidad.....	144
3.1.5.1.- Definición.....	144
3.1.5.2.- Su relación con la tutela judicial efectiva y alcance.....	144
3.2.- LA OPOSICIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE INALIENABILIDAD, INEMBARGABILIDAD E IMPRESRIPTIBILIDAD A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.....	148
3.2.1.- El principio de inalienabilidad y el principio de fe pública registral	148

3.2.2.- La afectación, la desafectación, la adscripción y la mutación demanial	149
3.2.2.1.- La afectación de los bienes al dominio público	149
3.2.2.1.1.- Regulación y clases	149
3.2.2.1.2.- Competencia y efectos.....	150
3.2.2.2.- Desafectación	150
3.2.2.2.1.- Regulación y clases	150
3.2.2.2.2.- Competencia y efectos.....	151
3.2.2.3.- Mutación demanial.....	152
3.2.2.3.1.- Regulación y clases	152
3.2.2.3.2.- Competencia y procedimiento	152
3.2.2.4.- Adscripción y desadscripción de bienes	152
3.2.2.5.- La Inscripción registral de los actos de afectación, mutación demanial, desafectación, adscripción y desadscripción...	153
3.3.- LA FACULTAD DE INVESTIGACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECUPERACIÓN POSESORIA	154
3.3.1.- La facultad de investigación.....	154
3.3.1.1.- La defensa de preliminar de su patrimonio por parte de la administración.....	154
3.3.1.2.- El procedimiento de investigación.....	155
3.3.1.2.1 Inicio	155
3.3.1.2.2 Instrucción	155
3.3.1.2.3 Resolución	156
3.3.2.- La potestad de recuperación posesoria y el desahucio administrativo	156
3.3.3.- El privilegiado régimen jurídico administrativo de la Administración Pública	160
3.4.- EL DESLINDE ADMINISTRATIVO	160
3.4.1.- Concepto.....	160
3.4.2.- Naturaleza jurídica	161
3.4.3.- Distinción de figuras afines	163
3.4.4.- Consideraciones jurisprudenciales	163
3.4.5.- Regulación legal	165
3.4.6.- El deslinde de fincas inscritas.....	166
3.4.6.1.- Competencia	167
3.4.6.2.- Legitimación	167
3.4.6.3.- Inicio del expediente	167

3.4.6.4.- Notificaciones	168
3.4.6.5.- Conclusión del expediente	168
3.4.6.6.- Intervención del Registro de la Propiedad	168
3.4.7.- El deslinde de fincas no inscritas.....	169
3.4.7.1.- Legitimación para el ejercicio de la acción...	169
3.4.7.2.- Competencia	170
3.4.7.3.- Inicio del procedimiento	170
3.4.7.4.- Notificaciones	171
3.4.7.5.- Resolución.....	171
3.4.8.- El deslinde de fincas de las Administraciones	
Públicas	172
3.4.8.1.- Consideraciones generales sobre esta clase	
de deslinde	172
3.4.8.2.- Competencia	173
3.4.8.3.- Procedimiento	174
3.4.8.3.1.- Inicio del expediente.....	174
3.4.8.3.2.- Notificaciones	174
3.4.8.3.3.- El apeo y resolución	
del expediente.....	175
3.4.8.4.- Inscripción en el Registro de la Propiedad ...	175
3.4.9.- Consecuencias derivadas de la falta de deslinde de	
bienes públicos	176
3.5.- LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN EL REGISTRO DE LA	
PROPIEDAD	178
3.5.1.- Regulación legal	178
3.5.2.- Competencia para instruir el expediente	178
3.5.3.- Concepto legal de expropiación	179
3.5.4.- Naturaleza jurídica del acto expropiatorio	180
3.5.5.- El objeto expropiado	180
3.5.6.- Sujetos intervinientes en el procedimiento.....	181
3.5.7.- Legitimación para ejercer la facultad expropiatoria.....	184
3.5.8.- El Inicio del procedimiento	185
3.5.9.- La determinación del justiprecio	185
3.5.10.- La ocupación e inscripción de lo expropiado.....	187
3.5.11.- La relación de la expropiación forzosa con otras ramas	
del derecho distintas del derecho administrativo	187
3.5.12.- El derecho de reversión del expropiado	190
3.5.13.- La expropiación frente al tercero hipotecario del	
artículo 34 LH	192

3.5.14.- La ocupación previa al pago del justiprecio en el procedimiento de urgencia	192
3.5.15.- La excesiva vida de la LEF de 1954	193
3.5.16.- La realidad expropiatoria en España	193
CAPÍTULO 4.- LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	197
CONSIDERACIONES PREVIAS.....	197
4.1.- LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	199
4.1.1.- Preceptos registrales que reconocen la inscripción de los bienes de dominio público	199
4.1.1.1.- La obligación de inscribir los bienes públicos en el Registro de la Propiedad	200
4.1.1.2.- Naturaleza de la inscripción registral de los bienes públicos.....	201
4.1.2.- Menciones específicas a la protección del dominio público tras la entrada en vigor del nuevo régimen de inscripción de bases gráficas	202
4.1.2.1.- En general en la legislación hipotecaria.....	203
4.1.2.2.- En procedimientos registrales específicos	204
4.1.3.- La obligación legal del registrador de proteger el dominio público y la doctrina que lo confirma	205
4.1.4.- La distinción entre el Inventario de bienes y el Registro de la Propiedad	207
4.2.- TIPOS DE INSCRIPCIONES REGISTRALES DEL DOMINIO PÚBLICO	210
4.2.1.- El privilegiado medio inmatriculador previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria	210
4.2.2.- La inscripción de adquisiciones, transmisiones y gravamen de bienes públicos.....	213
4.2.3.- La inscripción de concesiones administrativas y demás usos del dominio público	215
4.2.3.1.- Concepto y naturaleza jurídica de la concesión administrativa.....	215
4.2.3.2.- Diferencias entre la concesión administrativa y la autorización administrativa	216
4.2.3.3.- Competencia legislativa	217
4.2.3.4.- Sujetos intervinientes en la concesión	218

4.2.3.5.- El objeto de la concesión administrativa	218
4.2.3.6.- Competencia para otorgar la concesión	219
4.2.3.7.- Procedimiento	219
4.2.3.8.- Transmisión del derecho	220
4.2.3.9.- Hipoteca y demás gravámenes	220
4.2.3.10.- Extinción y cancelación de autorizaciones y concesiones	221
4.2.3.11.- La inscripción registral de las concesiones administrativas	222
4.2.4.- La nota marginal sobre la situación urbanística, medioambiental o administrativa	224

**CAPÍTULO 5.- EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL DOMINIO
PÚBLICO EN ATENCIÓN A SU NATURALEZA Y SU
PROTECCIÓN REGISTRAL**

5.1.- MONTES	225
CONSIDERACIONES PREVIAS	225
5.1.1.- Evolución histórico legislativa	228
5.1.2.- Clasificación de los montes	229
5.1.3.- Concepto de monte	232
5.1.4.- Finalidades del aprovechamiento forestal en la legislación actual	233
5.1.5.- Distribución de competencias entre el Estado y las CCAA en material forestal	235
5.1.6.- El catálogo de montes de utilidad pública.....	235
5.1.6.1.- Su origen y carácter	235
5.1.6.2.- Naturaleza jurídica	237
5.1.7.- Inscripción registral de montes públicos catalogados..	238
5.1.8.- Inscripción registral de montes públicos no catalogados....	239
5.1.9.- Usurpación de montes públicos por parte de particulares	240
5.1.10.- Protección de montes públicos en la inmatriculación de fincas e inscripción de excesos de cabida.....	241
5.1.10.1.- Aplicable a inmatriculaciones y excesos de cabida	241
5.1.10.2.- Necesidad de informe favorable de los titulares de dichos montes	242
5.1.10.3.- Montes o fincas colindantes con montes demaniales	243

5.1.10.4.- Posibilidad de silencio positivo	244
5.1.10.5.- Los informes emitidos fuera de plazo	245
5.1.10.6.- Dudas de invasión del dominio público alegadas por el registrador	245
5.1.10.7.- Acciones de restablecimiento de la legalidad.....	245
5.1.11.- Derecho de adquisición preferente a favor de la administración	246
5.1.11.1.- Finalidad del derecho de adquisición preferente	246
5.1.11.2.- Montes con especiales características	247
5.1.11.3.- Administración competente.....	248
5.1.11.4.- Transmisiones onerosas y cierre registral ...	248
5.1.12.- Deslinde de montes de titularidad pública.	249
5.1.12.1.- Título inscribible	249
5.1.12.2.- Actos inscribibles	250
5.1.12.3.- Alcance del deslinde administrativo	250
5.1.13.- Segregación de fincas parcialmente afectas al dominio público.....	251
5.1.14.- El Registro de la Propiedad como instrumento de protección de los montes públicos	251
5.2.- VÍAS PECUARIAS	252
CONSIDERACIONES PREVIAS	252
5.2.1.- Evolución Histórica Legislativa	254
5.2.2.- Concepto de vía pecuaria	256
5.2.3.- Naturaleza jurídica de las vías pecuarias.....	257
5.2.4.- Competencia legislativa en materia de vías pecuarias .	258
5.2.5.- Inventario de vías pecuarias	259
5.2.6.- Clasificación de vías pecuarias	259
5.2.7.- La transformación de la funcionalidad de las vías pecuarias.....	261
5.2.8.- Inscripción registral de actos realizados sobre vías pecuarias.....	262
5.2.9.- Inmatriculación de fincas colindantes con vías pecuarias	262
5.2.10.- Deslinde administrativo de vías pecuarias e inscripciones contradictorias	264
5.2.11.- Efectos del deslinde	265

5.2.12.- Conflicto entre el deslinde administrativo y el principio de legitimación registral en el curso del procedimiento de deslinde	266
5.2.13.- Jurisprudencia del TS frente a inscripciones contradictorias de deslinde	268
5.2.14.- Seguridad jurídica y deslinde	268
5.2.15.- Desafectación de vías pecuarias y modificación de su trazado.....	269
5.2.16.- Recuperación de vías pecuarias.....	272
5.2.17.- Ilegalidad en la ocupación de vías pecuarias	273
5.2.18.- Las vías pecuarias en el Registro de la Propiedad	275
5.3. COSTAS.....	276
CONSIDERACIONES PREVIAS	276
5.3.1.- Historia de la legislación protectora de costas	278
5.3.2.- La importancia del régimen transitorio en la legislación de costas	280
5.3.3.- La discusión sobre el mantenimiento de los derechos de particulares de uso y aprovechamiento en dominio público marítimo terrestre	282
5.3.4.- Competencia legislativa	284
5.3.5.- Concepto y contenido del dominio público marítimo terrestre.....	284
5.3.6.- Las zonas de servidumbre	287
5.3.7.- Los usos del dominio publico marítimo terrestre.....	289
5.3.8.- El deslinde administrativo de costas	291
5.3.8.1.- Procedimiento	292
5.3.8.2.- Los efectos jurídicos del deslinde	295
5.3.8.3.- La revisión del deslinde	295
5.3.9.- La protección registral del dominio público marítimo terrestre.....	297
5.3.9.1.- Inmatriculaciones y excesos de cabida en zona de servidumbre de protección.....	297
5.3.9.2.- Segundas y posteriores transmisiones: El art 35 RCO 1989 y el art 36 RCO	299
5.3.9.3.- Obras nuevas	301
5.3.9.4.- La importancia del sistema informático de bases gráficas registrales como herramienta de control de las actuaciones.....	301

5.3.10.- Las costas en el Registro. El Registro de la Propiedad y la protección del dominio público marítimo terrestre.....	303
5.4.- AGUAS.....	304
CONSIDERACIONES PREVIAS	304
5.4.1.- Evolución histórica legislativa	306
5.4.2.- Competencia legislativa	308
5.4.3.- Algunos conceptos y ámbito objetivo de protección....	309
5.4.4.- Las aguas de dominio privado.....	310
5.4.5.- El registro de aguas y el catálogo de aprovechamiento de aguas privadas	312
5.4.6.- Los usos comunes y privativos de aguas.....	314
5.4.6.1.- Uso libre, declaración responsable y autorización administrativa.....	314
5.4.6.2.- La concesión administrativa	315
5.4.7.- El deslinde del DPH	316
5.4.7.1.- Procedimiento	317
5.4.7.2.- Inscripción registral	318
5.4.8.- Las inscripciones de aguas en el Registro de la Propiedad.....	318
5.4.8.1.- Las inscripciones de aguas privadas en el Registro de la Propiedad	319
5.4.8.2.- Las inscripciones de aprovechamientos sobre aguas públicas en el Registro de la Propiedad	322
5.4.9.- Régimen registral de protección de aguas	323
5.4.9.1.- Inmatriculación e inscripción de base gráfica ..	323
5.4.9.2.- Obras y edificaciones cercanas al dominio público hidráulico	323
5.5.- MINAS	325
CONSIDERACIONES PREVIAS	325
5.5.1.- Evolución histórica de la regulación legal de las minas .	326
5.5.2.- Teorías relativas a la propiedad de las minas	328
5.5.3.- Dominio público de las minas	329
5.5.4.- Clasificación y competencias	330
5.5.5.- El registro administrativo de minas.....	331
5.5.6.- Concesiones y autorizaciones mineras	332
5.5.6.1.- La explotación de la Sección A.....	332
5.5.6.2.- La explotación de la sección B	333

5.5.6.3.- El derecho preferente de explotación.....	333
5.5.6.4.- El aprovechamiento	333
5.5.7.- Régimen registral de minas	335
5.5.7.1.- El objeto de inscripción	335
5.5.7.2.- La inscripción registral de las concesiones administrativas de minas.....	337
5.5.8.- Protección ambiental del dominio público minero	339
5.5.9.- El régimen registral de las minas	340
5.6.- PUERTOS.....	341
CONSIDERACIONES PREVIAS	341
5.6.1.- Evolución histórico legislativa	341
5.6.2.- Concepto y tipología de puertos	343
5.6.3.- Competencia en materia de puertos	344
5.6.4.- Dominio público de los puertos	345
5.6.5.- El uso de las instalaciones y espacios portuarios: concesiones administrativas y autorizaciones	345
5.6.5.1.- Las autorizaciones.....	346
5.6.5.2.- Las concesiones	347
5.6.6.- Inscripción registral de concesiones portuarias.....	349
5.6.7.- Los puertos como institución de interés general y su inscripción registral	349
5.7.- CARRETERAS	350
CONSIDERACIONES PREVIAS	350
5.7.1.- Legislación aplicable y competencia.....	351
5.7.2.- Dominio público viario	351
5.7.3.- La zona de servidumbre	352
5.7.4.- La zona de afección.....	352
5.7.5.- La línea de edificación.....	353
5.7.6.- Concesiones de carreteras	353
5.7.7.- Derechos de tanteo y retracto	353
5.7.8.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.....	354
5.8.- SECTOR FERROVIARIO	355
CONSIDERACIONES PREVIAS	355
5.8.1.- Legislación aplicable.....	356
5.8.2.- Conceptos y delimitación del dominio ferroviario.....	356
5.8.3.- Zona de dominio público.....	357
5.8.4.- Zona de protección	357
5.8.5.- Límite a la edificación	358
5.8.6.- Deslinde y desafectación	358

5.9.- LAS INFRAESTRUCTURAS AERONAUTICAS	358
CONSIDERACIONES PREVIAS	358
5.9.1.-Regulación y competencia	359
5.9.2.- Dominio del espacio aéreo	359
5.9.3.- Las limitaciones que impone el espacio aéreo	359
CAPÍTULO 6.- LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES Y SU RELACIÓN CON EL DOMINIO PÚBLICO	361
CONSIDERACIONES PREVIAS.....	361
6.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL	365
6.2.- COORDINACIÓN DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES CON BASES GRÁFICAS CATASTRALES	368
6.2.1.- Antecedentes históricos de la coordinación Registro- Catastro.....	368
6.2.2.- Supuestos de georreferenciación: obligatoria o voluntaria .	369
6.2.3.- La base gráfica registral, basada en la cartografía catastral pero no necesariamente catastral	370
6.2.4.- Noción general de coordinación Registro-Catastro	376
6.2.5.- Resolución conjunta de intercambio de información de 2015	376
6.2.6.- Valoración de la Resolución Conjunta	378
6.2.7.- Las nuevas Resoluciones Conjuntas	379
6.2.8.- Modificaciones y nuevas implicaciones jurídicas	380
6.2.8.1.- La aportación de informe de validación gráfica alternativa.....	380
6.2.8.2.- Nuevas comunicaciones y su legalidad en el ámbito de la calificación registral	383
6.2.8.3.-Menciones a asientos registrales específicos .	384
6.2.8.4.- Nuevos conceptos (Anexos I y II RC 2020) .	385
6.2.8.5.- Tratamiento de los giros y desplazamientos de la cartografía catastral	387
6.2.8.6.- Incorporación de representaciones gráficas en los documentos notariales	389
6.3.- MENCIONES AL DOMINIO PÚBLICO EN LA RC 2020	389
6.3.1.- Requisitos técnicos de la representación gráfica de los bienes de dominio público.....	389
6.4.- EL REFLEJO DEL DOMINIO PÚBLICO EN LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES	391

6.4.1.- Capas de información territorial asociada de dominio público	391
6.4.2.- La inscripción registral gráfica del dominio público....	394
6.5.- PROPUESTAS DE MEJORA Y REFORMA.....	394
CAPÍTULO 7.- ANÁLISIS APLICADO SOBRE DELIMITACIÓN DE FINCAS PÚBLICAS Y PRIVADAS	399
7.1.- INTRODUCCIÓN	399
7.2.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO	400
7.3.- ESTUDIO DE LAS DISTINTAS “REALIDADES” GRÁFICAS .	400
7.3.1.- Identificación de la finca registral “El Rodador”	400
7.3.1.1.- Datos registrales de la finca objeto de estudio	400
7.3.1.2.- Titularidad y descripción de la finca	402
7.3.2.- Identificación de la Finca “El Rodador” a través de un posible deslinde	405
7.3.3.- La finca “El Rodador” según los Datos Catastrales	408
7.3.3.1.- Ubicación de la parcela catastral.....	408
7.3.3.2.- Descripción de la parcela catastral.....	409
7.3.4.- Análisis de la información gráfica proporcionada por el análisis de afectación espacial	411
7.3.4.1.- Monte público	412
7.3.4.2.- Vías pecuarias	413
7.3.4.3.- Dominio público hidráulico	415
7.4.- LA IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN DE FINCAS COLINDANTES (SEGÚN REGISTRO Y CATASTRO).....	417
7.4.1.- Lindero sur	417
7.4.2.- Lindero oeste	417
7.4.3.- Lindero norte	418
7.4.4.- Lindero este	418
7.5.- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS	419
7.6.- CRÍTICA Y PROPUESTAS	420
RECAPITULACIÓN Y CONCLUSIONES	423
REPERTORIO JURISPRUDENCIAL.....	435
SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Y DEL TRIBUNAL SUPREMO	435
RESOLUCIONES DE LA DGRN/DGSJYFP	436
BIBLIOGRAFÍA.....	443
	29