

SECRETARIO:  
*Juan José Jurado Jurado*

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

SECRETARIO HONORARIO:  
*† Francisco Corral Dueñas*

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

AÑO L • Núm. 20 (3.ª Época) • AGOSTO DE 2015

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

## SUMARIO

### NOTICIAS DE INTERÉS.

#### CASOS PRÁCTICOS:

SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID.

SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE CATALUNYA.

#### NORMAS:

B.O.E.

CC.AA.

#### RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.:

##### PUBLICADAS EN EL B.O.E.:

PROPIEDAD. *(Véase comentarios de D. Basilio Aguirre).*

MERCANTIL. *(Véase comentarios de D.ª Ana del Valle).*

BIENES MUEBLES *(Véase comentarios de D.ª Ana del Valle).*

##### PUBLICADAS EN EL D.O.G.C.:

PROPIEDAD. *(Véase comentarios de D.ª María Tenza).*

RESOLUCIONES DE AUDITORES *(Solo en el Boletín publicado en la Intranet Colegial).*

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

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

TRIBUNAL SUPREMO.

#### MATERIAS DE INTERÉS.

## ÍNDICE

### NOTICIAS DE INTERÉS.

- RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL NUEVO PROGRAMA PARA EL PRIMERO Y SEGUNDO EJERCICIOS DE LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/03/pdfs/BOE-A-2015-8732.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 2015**, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL NUEVO PROGRAMA PARA EL PRIMER Y SEGUNDO EJERCICIOS Y EL ANEXO PARA EL CUARTO EJERCICIO DE LAS OPOSICIONES AL TÍTULO DE NOTARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/03/pdfs/BOE-A-2015-8733.pdf>

- **COMPETENCIAS EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA EN ANDALUCÍA. SENTENCIA 154/2015**, DE 9 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1832-2006. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DEL CONGRESO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO. INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD DE LOS PODERES PÚBLICOS, DERECHO DE PROPIEDAD, AUTONOMÍA LOCAL Y COMPETENCIAS EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS QUE ATRIBUYEN A LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA EL EJERCICIO SUBSIDIARIO DE LAS POTESTADES DE PLANEAMIENTO Y DE DISCIPLINA URBANÍSTICA; INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO RELATIVO A LA INTERVENCIÓN AUTONÓMICA EN LAS DELIMITACIONES DE RESERVA PARA PATRIMONIO AUTONÓMICO DE SUELO (STC 51/2004).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9196.pdf>

- **EDICTO DE 29 DE JULIO DE 2015**, POR EL QUE SE SOMETE A INFORMACIÓN PÚBLICA EL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE APLAZA LA PROVISIÓN EN CONCURSO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD AFECTADOS POR LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA PRESENTADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO CONTRA EL DECRETO 69/2015, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE CATALUÑA.

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6933/1439543.pdf>

- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA. NULIDAD DE ACTUACIONES. EMPLAZAMIENTO EDICTAL DE LA EJECUTADA, VICTIMA DE MALOS TRATOS, SIN PONDERAR TAL CIRCUNSTANCIA. SENTENCIA 167/2015**, DE 20 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 6203-2013. PROMOVIDO POR DOÑA M.C.M.P. RESPECTO DEL AUTO DICTADO POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA QUE IMPIDIÓ SU PERSONACIÓN EN UN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL SIN INDEFENSIÓN: RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE NO REALIZA UNA ESPECIAL PONDERACIÓN DE LA SITUACIÓN DE VIOLENCIA DE GÉNERO QUE ESTABA PADECIENDO LA EJECUTADA NO EMPLAZADA AL PROCESO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9382.pdf>

## CASOS PRÁCTICOS.

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

1. EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIETARIO NO ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, ¿EXISTE DERECHO DE REVERSIÓN A FAVOR DEL EXPROPIADO?
2. PROPIEDAD HORIZONTAL. VINCULACIÓN IMPUESTA POR LA NORMATIVA URBANÍSTICA NO RECOGIDO EN LA DIVISIÓN HORIZONTAL ¿POSIBILIDAD?
3. PODER GENERAL PARA DONAR. ¿ES POSIBLE?
4. SEGREGACIÓN Y EXCESO DE CABIDA. ¿SE PUEDE PRACTICAR DICHO EXCESO DE CABIDA SIN NECESIDAD DE LA PREVIA SEGREGACIÓN DE DICHA SUPERFICIE DE LA FINCA MATRIZ?

***Por el Seminario de Derecho Registral del Decanato de Catalunya.***

1. MANDAMIENTO JUDICIAL: FIRMA ELECTRÓNICA. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.
2. HERENCIA: DERECHO DE TRASMISIÓN Y SUSTITUCIÓN VULGAR (EFECTOS DE POSIBLES RENUNCIAS CON ACEPTACIÓN SUCESIVA).
3. DACIÓN EN PAGO. CALIFICACIÓN DE LA CAUSA, CUANDO LA MISMA PUEDE SER ABUSIVA PARA EL TRANSMITENTE.
4. CONDICIÓN RESOLUTORIA: PLAZO PARA SU CANCELACIÓN REGISTRAL.

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

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

**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA:**

- REAL DECRETO 741/2015, DE 31 DE JULIO, POR EL QUE SE CONVOCAN ELECCIONES LOCALES PARCIALES 2015 POR HABERSE DECLARADO LA NULIDAD DE LA ELECCIÓN CELEBRADA EL 24 DE MAYO DE 2015.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/04/pdfs/BOE-A-2015-8769.pdf>

**PRESIDENCIA DEL GOBIERNO:**

- REAL DECRETO 772/2015, DE 28 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 434/1988, DE 6 DE MAYO, SOBRE REESTRUCTURACIÓN DE LA CASA DE SU MAJESTAD EL REY.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/29/pdfs/BOE-A-2015-9460.pdf>

**MINISTERIO DE JUSTICIA:**

- REAL DECRETO 593/2015, DE 3 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA LA DECLARACIÓN DE NOTORIO ARRAIGO DE LAS CONFESIONES RELIGIOSAS EN ESPAÑA.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/01/pdfs/BOE-A-2015-8642.pdf>
- REAL DECRETO 594/2015, DE 3 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA EL REGISTRO DE ENTIDADES RELIGIOSAS.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/01/pdfs/BOE-A-2015-8643.pdf>
- RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN "C-JHTI-01", PARA SER UTILIZADO POR JOHNSON HEALTH TECHNOLOGIES IBÉRICA, SL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9112.pdf>
- RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL NUEVO PROGRAMA PARA EL PRIMERO Y SEGUNDO EJERCICIOS DE LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/03/pdfs/BOE-A-2015-8732.pdf>
- RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL NUEVO PROGRAMA PARA EL PRIMER Y SEGUNDO EJERCICIOS Y EL ANEXO PARA EL CUARTO EJERCICIO DE LAS OPOSICIONES AL TÍTULO DE NOTARIO.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/03/pdfs/BOE-A-2015-8733.pdf>

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

- RESOLUCIÓN DE 31 DE JULIO DE 2015, DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL TESORO Y POLÍTICA FINANCIERA, POR LA QUE SE DEFINE EL PRINCIPIO DE PRUDENCIA FINANCIERA APLICABLE A LAS OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO Y DERIVADOS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y ENTIDADES LOCALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/04/pdfs/BOE-A-2015-8775.pdf>

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

- ORDEN 1.650/2015, DE 31 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICAN LA ORDEN HAP/492/2014, DE 27 DE MARZO, POR LA QUE SE REGULAN LOS REQUISITOS FUNCIONALES Y TÉCNICOS DEL REGISTRO CONTABLE DE FACTURAS DE LAS ENTIDADES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 25/2013, DE 27 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO DE LA FACTURA ELECTRÓNICA Y CREACIÓN DEL REGISTRO CONTABLE DE FACTURAS EN EL SECTOR PÚBLICO, Y LA ORDEN HAP/1074/2014, DE 24 DE JUNIO, POR LA QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES TÉCNICAS Y FUNCIONALES QUE DEBE REUNIR EL PUNTO GENERAL DE ENTRADA DE FACTURAS ELECTRÓNICAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/06/pdfs/BOE-A-2015-8844.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 27 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO, POR LA QUE DELEGAN COMPETENCIAS RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO COMO HEREDERA ABINTESTATO Y A LA ADMINISTRACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA MASA HEREDITARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/05/pdfs/BOE-A-2015-8829.pdf>

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/05/pdfs/BOE-A-2015-8830.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 29 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 16 DE DICIEMBRE DE 2011, POR LA QUE SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EFECTUAR A TRAVÉS DE INTERNET EL EMBARGO DE DINERO EN CUENTAS A LA VISTA ABIERTAS EN ENTIDADES DE CRÉDITO CUYOS SALDOS SE ENCUENTREN TOTAL O PARCIALMENTE PIGNORADOS Y DE AQUELLAS OTRAS CUYA TITULARIDAD CORRESPONDA A DEUDORES EN SITUACIÓN CONCURSAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-8988.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 2015, DE LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, POR LA QUE SE DICTAN INSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO DEL CONTROL FINANCIERO PERMANENTE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8938.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 2015, DE LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, POR LA QUE SE DICTAN INSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO DE LA AUDITORÍA PÚBLICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8939.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 31 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2007, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE ACTAS DE LA INSPECCIÓN DE LOS TRIBUTOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9166.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 13 DE AGOSTO DE 2015, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REHABILITACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/19/pdfs/BOE-A-2015-9290.pdf>

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

- CIRCULAR 2/2015, DE 23 DE JUNIO, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, POR LA QUE SE MODIFICA LA CIRCULAR 3/1999, DE 22 DE SEPTIEMBRE, SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES EN LOS MERCADOS OFICIALES DE VALORES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8942.pdf>

- CIRCULAR 3/2015, DE 23 DE JUNIO, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, SOBRE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS E INFORMACIÓN QUE DEBEN CONTENER LAS PÁGINAS WEB DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS Y LAS CAJAS DE AHORROS QUE EMITAN VALORES ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN EN MERCADOS SECUNDARIOS OFICIALES DE VALORES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8943.pdf>

### **MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL:**

- ORDEN 1.680/2015, DE 28 DE JULIO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL REAL DECRETO 417/2015, DE 29 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LAS EMPRESAS DE TRABAJO TEMPORAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/08/pdfs/BOE-A-2015-8918.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 29 DE JULIO DE 2015, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE EMPLEO, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE 24 DE JULIO DE 2015, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ANUAL DE POLÍTICA DE EMPLEO PARA 2015, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 4 TER DE LA LEY 56/2003, DE 16 DE DICIEMBRE, DE EMPLEO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-8990.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA SEGURIDAD SOCIAL, POR LA QUE SE ESTABLECEN LOS TÉRMINOS PARA LA APLICACIÓN A LAS MUTUAS COLABORADORAS CON LA SEGURIDAD SOCIAL DE LOS COEFICIENTES PARA LA GESTIÓN DE LA PRESTACIÓN ECONÓMICA POR INCAPACIDAD TEMPORAL DERIVADA DE CONTINGENCIAS COMUNES DE LOS TRABAJADORES POR CUENTA AJENA DE LAS EMPRESAS ASOCIADAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/08/pdfs/BOE-A-2015-8933.pdf>

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

- ACUERDO MULTILATERAL ENTRE AUTORIDADES COMPETENTES SOBRE INTERCAMBIO AUTOMÁTICO DE INFORMACIÓN DE CUENTAS FINANCIERAS, HECHO EN BERLÍN EL 29 DE OCTUBRE DE 2014.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9106.pdf>

- MARCO DE ASOCIACIÓN ESTRATÉGICA ENTRE EL MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y COOPERACIÓN DE ESPAÑA, LA AGENCIA ESPAÑOLA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO Y EL FONDO DE POBLACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS, HECHO EN MADRID EL 7 DE ABRIL DE 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/15/pdfs/BOE-A-2015-9204.pdf>

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

- REAL DECRETO 636/2015, DE 10 DE JULIO, POR EL QUE SE ESTABLECE EL TÍTULO DE TÉCNICO SUPERIOR EN ORGANIZACIÓN Y CONTROL DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y SE FIJAN LOS ASPECTOS BÁSICOS DEL CURRÍCULO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/05/pdfs/BOE-A-2015-8804.pdf>

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

- REAL DECRETO 775/2015, DE 28 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICAN EL REAL DECRETO 650/1987, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE DEFINEN LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE LOS ORGANISMOS DE CUENCA Y DE LOS

PLANES HIDROLÓGICOS, Y EL REAL DECRETO 125/2007, DE 2 DE FEBRERO, POR EL QUE SE FIJA EL ÁMBITO TERRITORIAL DE LAS DEMARCACIONES HIDROGRÁFICAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/29/pdfs/BOE-A-2015-9463.pdf>

- ORDEN 1.750/2015, DE 21 DE AGOSTO, POR LA QUE SE AUTORIZA UN TRASVASE DE 15 HM<sup>3</sup> DESDE LOS EMBALES DE ENTREPEÑAS-BUENDÍA, A TRAVÉS DEL ACUEDUCTO TAJO-SEGURA, PARA EL MES DE AGOSTO DE 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/28/pdfs/BOE-A-2015-9449.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 2015, DE PARQUES NACIONALES, POR LA QUE SE PUBLICA LA APROBACIÓN POR LA UNESCO DE DOS RESERVAS DE LA BIOSFERA ESPAÑOLAS: RESERVA DE LA BIOSFERA DEL MACIZO DE ANAGA, TENERIFE, Y RESERVA DE LA BIOSFERA TRANSFRONTERIZA MESETA IBÉRICA (ESPAÑA Y PORTUGAL).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/27/pdfs/BOE-A-2015-9446.pdf>

#### **MINISTERIO DE DEFENSA:**

- ORDEN 1.642/2015, DE 30 DE JULIO, POR LA QUE SE DESARROLLA LA ORGANIZACIÓN BÁSICA DE LA ARMADA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/05/pdfs/BOE-A-2015-8803.pdf>

- ORDEN 1.653/2015, DE 21 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN DEF/244/2014, DE 10 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE CONTRATOS, ACUERDOS TÉCNICOS Y OTROS NEGOCIOS JURÍDICOS ONEROSOS EN EL ÁMBITO DEL MINISTERIO DE DEFENSA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/06/pdfs/BOE-A-2015-8850.pdf>

#### **BANCO DE ESPAÑA:**

- CIRCULAR 3/2015, DE 29 DE JULIO, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE MODIFICAN LA CIRCULAR 1/2013, DE 24 DE MAYO, SOBRE LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS; Y LA CIRCULAR 5/2014, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICAN LA CIRCULARES 4/2004, DE 22 DE DICIEMBRE, SOBRE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA PÚBLICA Y RESERVADA, Y MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS, LA CIRCULAR 1/2010, DE 27 DE ENERO, SOBRE ESTADÍSTICAS DE LOS TIPOS DE INTERÉS QUE SE APLICAN A LOS DEPÓSITOS Y A LOS CRÉDITOS FRENTE A LOS HOGARES Y LAS SOCIEDADES NO FINANCIERAS, Y CIRCULAR 1/2013, DE 24 DE MAYO, SOBRE LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9054.pdf>

- CIRCULAR 4/2015, DE 29 DE JULIO, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE MODIFICAN LA CIRCULAR 4/2004, DE 22 DE DICIEMBRE, A ENTIDADES DE CRÉDITO, SOBRE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA PÚBLICA Y RESERVADA Y MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS, LA CIRCULAR 1/2013, DE 24 DE MAYO, SOBRE LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS, Y LA CIRCULAR 5/2012, DE 27 DE JUNIO, A ENTIDADES DE CRÉDITO Y PROVEEDORES DE SERVICIOS DE PAGO, SOBRE TRANSPARENCIA DE LOS SERVICIOS BANCARIOS Y RESPONSABILIDAD EN LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9107.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 3 DE AGOSTO DE 2015, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/04/pdfs/BOE-A-2015-8798.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 3 DE AGOSTO DE 2015, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS ÍNDICES Y TIPOS DE REFERENCIA APLICABLES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO EN LA COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, ASÍ COMO PARA EL CÁLCULO DEL DIFERENCIAL A APLICAR PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE LOS PRÉSTAMOS O CRÉDITOS QUE SE CANCELAN ANTICIPADAMENTE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/08/04/pdfs/BOE-A-2015-8799.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRATAS DE LA RESOLUCIÓN DE 3 DE AGOSTO DE 2015, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS ÍNDICES Y TIPOS DE REFERENCIA APLICABLES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO EN LA COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, ASÍ COMO PARA EL CÁLCULO DEL DIFERENCIAL A APLICAR PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE LOS PRÉSTAMOS O CRÉDITOS QUE SE CANCELAN ANTICIPADAMENTE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/05/pdfs/BOE-A-2015-8840.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 19 DE AGOSTO DE 2015, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/20/pdfs/BOE-A-2015-9355.pdf>

## II. COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

### JUNTA DE ANDALUCÍA:

- DECRETO 289/2015, DE 21 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE TRANSPARENCIA PÚBLICA EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y SUS ENTIDADES INSTRUMENTALES.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/152/BOJA15-152-00007-13889-01\\_00074924.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/152/BOJA15-152-00007-13889-01_00074924.pdf)

- DECRETO 369/2015, DE 4 DE AGOSTO, POR EL QUE SE DECLARAN DETERMINADAS ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN CON HÁBITATS MARINOS DEL LITORAL ANDALUZ.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/153/BOJA15-153-00023-13954-01\\_00074990.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2015/153/BOJA15-153-00023-13954-01_00074990.pdf)

### ARAGÓN:

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2015, DE 29 DE JULIO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ESPACIOS PROTEGIDOS DE ARAGÓN.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=869253842828>

- ORDEN DE 9 DE JULIO DE 2015, DEL CONSEJERO DE DESARROLLO RURAL Y SOSTENIBILIDAD, POR LA QUE SE REGULA EL FONDO DE MEJORAS EN MONTES PERTENECIENTES A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN, INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=868931043232>

### ILLES BALEARES:

- DECRETO-LEY 1/2015, DE 10 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA LA INSTRUCCIÓN DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA PARA LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA INTRACOMUNITARIA DE LAS ILLES BALEARS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/18/pdfs/BOE-A-2015-9270.pdf>

- DECRETO-LEY 2/2015, DE 24 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/18/pdfs/BOE-A-2015-9271.pdf>

### CANARIAS:

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1.824-2015, CONTRA DIVERSOS APARTADOS DEL ARTÍCULO 1 Y DISPOSICIONES ADICIONALES SEGUNDA Y CUARTA DE LA LEY 2/2014, DE 20 DE JUNIO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2003, DE 30 DE ENERO, DE VIVIENDA DE CANARIAS Y DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

<http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2015-152-3778.pdf>

## GENERALITAT DE CATALUÑA:

- LEY 13/2015, DE 9 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EMPLEO Y DEL SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO DE CATALUÑA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9141.pdf>
- LEY 18/2015, DE 29 DE JULIO, DE LAS ORGANIZACIONES INTERPROFESIONALES AGROALIMENTARIAS.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438142.pdf>
- LEY 19/2015, DE 29 DE JULIO, DE INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA AL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438133.pdf>
- LEY 20/2015, DE 29 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 10/2001, DE 13 DE JULIO, DE ARCHIVOS Y DOCUMENTOS.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438099.pdf>
- LEY 21/2015, DE 29 DE JULIO, DE FINANCIACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE CATALUÑA.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438207.pdf>
- LEY 22/2015, DE 29 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE LOS ANIMALES.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438309.pdf>
- LEY 23/2015, DE 29 DE JULIO, DEL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA FINANCIACIÓN ESPECÍFICA DEL MUNICIPIO DE BADIA DEL VALLÈS.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6928/1438485.pdf>
- LEY 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6928/1438495.pdf>
- LEY 25/2015, DE 30 DE JULIO, DEL VOLUNTARIADO Y DE FOMENTO DEL ASOCIACIONISMO.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6930/1438815.pdf>
- DECRETO 174/2015, DE 3 DE AGOSTO, DE CONVOCATORIA DE ELECCIONES AL PARLAMENTO DE CATALUÑA Y DE SU DISOLUCIÓN.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438307.pdf>
- RESOLUCIÓN 1.811/2015, DE 28 DE JULIO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS Y SE ABRE LA CONVOCATORIA DE AYUDAS EN FORMA DE GARANTÍA DE PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS PARA EMPRESAS JÓVENES E INNOVADORAS SURGIDAS DE LA INVESTIGACIÓN (MERCAT).  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438315.pdf>
- REFORMA PARCIAL DEL REGLAMENTO DEL PARLAMENTO.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/17/pdfs/BOE-A-2015-9229.pdf>
- **EDICTO DE 29 DE JULIO DE 2015, POR EL QUE SE SOMETE A INFORMACIÓN PÚBLICA EL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE APLAZA LA PROVISIÓN EN CONCURSO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD AFECTADOS POR LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA PRESENTADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO CONTRA EL DECRETO 69/2015, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE CATALUÑA.**  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6933/1439543.pdf>

### **EXTREMADURA:**

- DECRETO 250/2015, DE 31 DE JULIO, POR EL QUE SE FIJA EL CALENDARIO DE DÍAS FESTIVOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA PARA EL AÑO 2016.  
<http://doe.gobex.es/pdfs/doe/2015/1520o/15040272.pdf>

### **GALICIA:**

- LEY 4/2015, DE 17 DE JUNIO, DE MEJORA DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL AGRARIA DE GALICIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/17/pdfs/BOE-A-2015-9230.pdf>
- LEY 8/2015, DE 7 DE AGOSTO, DE REFORMA DE LA LEY 6/1985, DE 24 DE JUNIO, DEL CONSEJO DE CUENTAS, Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE RÉGIMEN FINANCIERO Y PRESUPUESTARIO DE GALICIA, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 1/1999, DE 7 DE OCTUBRE, PARA LA PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2015/20150828/AnuncioC3B0-250815-0001\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2015/20150828/AnuncioC3B0-250815-0001_es.pdf)
- LEY 9/2015, DE 7 DE AGOSTO, DE FINANCIACIÓN DE LAS FORMACIONES POLÍTICAS Y DE LAS FUNDACIONES Y ENTIDADES VINCULADAS O DEPENDIENTES DE ELLAS.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2015/20150831/AnuncioC3B0-250815-0002\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2015/20150831/AnuncioC3B0-250815-0002_es.pdf)

### **COMUNIDAD DE MADRID:**

- ORDEN 1.709/2015, DE 24 DE JULIO, DEL CONSEJERO DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO, POR LA QUE SE NOMBRAN NOTARIOS CON DESTINO EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.  
[http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2015/08/07/BOCM-20150807-3.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2015/08/07/BOCM-20150807-3.PDF)

### **REGIÓN DE MURCIA:**

- DECRETO-LEY 1/2015, DE 6 DE AGOSTO, DE MEDIDAS PARA REDUCIR LA CARGA TRIBUTARIA EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES Y OTRAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO.  
<http://www.borm.es/borm/documento?obj=anu&id=734825>
- DECRETO-LEY 2/2015, DE 6 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 3/2003, DE 10 DE ABRIL DEL SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES DE LA REGIÓN DE MURCIA.  
<http://www.borm.es/borm/documento?obj=anu&id=734826>

### **NAVARRA:**

- ORDEN FORAL 9/2015, DE 12 DE AGOSTO, DEL CONSEJERO DE HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO 763, “IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES DE JUEGO EN LOS SUPUESTOS DE ACTIVIDADES ANUALES O PLURIANUALES. AUTOLIQUIDACIÓN”.  
[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-0/)
- ORDEN FORAL 10/2015, DE 12 DE AGOSTO, DEL CONSEJERO DE HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO 583, “IMPUESTO SOBRE EL VALOR DE LA PRODUCCIÓN DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA. AUTOLIQUIDACIÓN Y PAGOS FRACCIONADOS” Y EL MODELO 588 “IMPUESTO SOBRE EL VALOR DE PRODUCCIÓN DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA. AUTOLIQUIDACIÓN POR CESE DE ACTIVIDAD DE ENERO A OCTUBRE”.  
[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-0/)
- ORDEN FORAL 11/2015, DE 12 DE AGOSTO, DEL CONSEJERO DE HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS 584 “IMPUESTO SOBRE LA PRODUCCIÓN DE COMBUSTIBLE NUCLEAR GASTADO Y RESIDUOS RADIATIVOS RESULTANTES DE LA GENERACIÓN DE ENERGÍA NUCLEOELÉCTRICA. AUTOLIQUIDACIÓN

Y PAGOS FRACCIONADOS” Y 585 “IMPUESTO SOBRE EL ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE NUCLEAR GASTADO Y RESIDUOS RADIATIVOS EN INSTALACIONES CENTRALIZADAS. AUTOLIQUIDACIÓN Y PAGOS FRACCIONADOS”.  
[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-0/)

- ORDEN FORAL 12/2015, DE 12 DE AGOSTO, DEL CONSEJERO DE HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO 587 “IMPUESTO SOBRE LOS GASES FLUORADOS DE EFECTO INVERNADERO. AUTOLIQUIDACIÓN”.  
[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-3/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2015/168/Anuncio-3/)

## **PAÍS VASCO:**

- DECRETO 146/2015, DE 21 DE JULIO, DE COLABORACIÓN FINANCIERA ENTRE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO Y LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO.  
<https://www.euskadi.eus/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2015/08/1503422a.pdf>

- DECRETO 147/2015, DE 21 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA LA DECLARACIÓN SOBRE DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS EN EL SISTEMA SANITARIO DE EUSKADI.  
<https://www.euskadi.eus/r48-bopv2/es/opv2/datos/2015/08/1503424a.pdf>

- CORRECCIÓN ERRORES LEY 4/2015, DE 25 DE JUNIO, PARA LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO.  
<https://www.euskadi.eus/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2015/08/1503481a.shtml>

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

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

#### **RECURSOS GUBERNATIVOS.**

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

- R. 11-6-2015.- R.P. ALCANTARILLA.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La norma del art. 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la L. 31/2014, de 3-12-2014, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del Registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también

en estos casos (cfr. art. 160.f Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8957.pdf>

- R. 15-6-2015.- R.P. MAHÓN.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los Registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. arts. 66 y 324 de la L.H.) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8958.pdf>

- R. 15-6-2015.- R.P. ARTEIXO.- **INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.** La dicción del art. 53 de la L. 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado art. 53, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la L. 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos –cfr. R. 15-12-2014–. No obstante, el defecto es subsanable (véanse RR. 5-1-2005 y 23-12-2010), para lo que será sin duda relevante el informe técnico, por la vía de la declaración de los titulares catastrales por la que se manifieste ante el Catastro –ex art. 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y 28 de su Reglamento– la modificación de la descripción del inmueble respecto de la superficie conforme al título, o la propia rectificación de éste para adecuarlo a la superficie catastral. Lo que no impide acudir posteriormente al procedimiento de inscripción de excesos de cabida, en función del supuesto y normas aplicables, sujeto a calificación registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8959.pdf>

- R. 16-6-2015.- R.P. MADRID nº 27.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: REQUISITOS. RENUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO.** Debemos comenzar analizado como primera cuestión la procedencia o no de extender anotación preventiva por defecto subsanable. Hemos de partir de que, como resulta con claridad del art. 19 de la L.H., sólo se practicará la misma si el presentante la solicita expresamente. Es verdad que en la instancia que se acompaña al testimonio de la resolución judicial cuya inscripción se pretende no se utiliza una expresión de un gran rigor técnico, dado que se dice literalmente: «Subsidiariamente a todo lo anterior, ese Registro haga una nota marginal con la información de la mencionada sentencia y aclare a esta parte qué se necesita para conseguir la inscripción definitiva». Ahora bien, no debemos olvidar, como reconocen las Resoluciones citadas en los «Vistos», que el procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado, el Registrador ha de actuar de acuerdo con el contenido registral de lo que se solicita, siendo indiferente que se utilice una terminología en cierto modo confusa, pues lo relevante es el reflejo registral que corresponda. Respecto

de la cuestión central de la nota de calificación y del recurso, cabe decir que nos enfrentamos de nuevo con el difícil interrogante de si la reanudación del tracto sucesivo de una finca, cuando se han producido varias transmisiones que no han accedido al Registro, puede llevarse a cabo por medio de una sentencia dictada en un juicio declarativo. Esta Dirección General, ya desde R. 7-4-2003, viene declarando que «la cuestión no es fácil –decía esta resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el art. 40 de la L.H., en sus párrafos 1.º a), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho art. 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. art. 222 de la L. de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. arts. 201 y 202 de la L.H. y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido».

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8961.pdf>

- R. 16-6-2015.- R.P. CALLOSA DE SEGURA.- **PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.** La Resolución del presente recurso se dirige a la inscripción de una escritura de compraventa cuyo objeto comprende ciertas fincas adquiridas por donación de padres a hija, sobre las que consta inscrita una prohibición de disponer, del siguiente tenor literal: «Los donatarios no podrán enajenar ni gravar las fincas donadas, sean gananciales o privativas de los donantes, sin el consentimiento expreso de los mismos o del último que de ellos sobrevivan». En la venta comparece a fin de prestar su consentimiento el padre pero ni comparece ni consiente en ninguna de las formas admitidas en Derecho la madre de la donataria. Según se manifiesta en la escritura e incorporando certificado médico la donante se encuentra aquejada de un severo proceso de degeneración neurológico que le impide por sí misma prestar el consentimiento debido. Ha de observarse que el consentimiento de la donante no va dirigido a obtener un beneficio económico para sí, ni a la subrogación de un bien, ni la recuperación de los bienes donados. Ni siquiera puede considerarse que su ejercicio o no ejercicio conlleve un perjuicio en su esfera patrimonial, sino que estamos ante una facultad que se enmarca en el acto de gratuidad originario y en su misma causa, no necesariamente, por sí misma, personalísima. No corresponde ahora determinar –al no ser objeto directo del recurso– si el ejercicio de esta facultad, dada la discapacidad de la donante, exige la incapacitación de ésta por sentencia judicial; posterior designación de representante legal y además autorización judicial adicional, o si como parece más acorde con las actuales orientaciones en la defensa de los intereses patrimoniales de las Personas con Discapacidad (cfr. art. 12.4 y 5 de la Convención de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13-12-2006, de la que España es parte) debe buscarse en el ordenamiento jurídico –a falta de solución legal directa– soluciones que supongan la menor injerencia en la autonomía patrimonial de la discapaz, siempre, en Derecho común, bajo protección judicial. Pero cualquiera que sea la solución por la que se opte, lo que no ofrece duda es que el Notario no puede por sí mismo declarar extinguida la facultad reservada a favor de la hoy discapaz.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8962.pdf>

- R. 17-6-2015.- R.P. HUETE.- **INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.** La dicción del art. 53 de la L. 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue

la coincidencia catastral exigida en el citado art. 53, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la L. 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos –cfr. R. 15-12-2014–.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8964.pdf>

- R. 17-6-2015.- R.P. ICOD DE LOS VINOS.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Se debate en este recurso la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para inmatricular, que declara justificado el dominio de la finca a favor del promotor, a pesar de que el Registrador manifestó, en la certificación prevista en el art. 202 de la L.H., dudas sobre si dicha finca forma parte de otra mayor inscrita; en particular, sobre la posible identidad de la finca a inmatricular con una porción de terreno que consta como pendiente de segregar en el historial registral de una finca inscrita. En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los arts. 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el art. 100 del R.H. no ampara que el Registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el Juez. En los supuestos en los que el Registrador ha expresado sus dudas, al igual que ocurriría si el Registrador hubiese certificado que la finca cuya inmatriculación se pretende ya consta registrada, con igual o diferente descripción, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare la inexistencia de doble inmatriculación, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto un auto genérico acordando la inmatriculación (véase por analogía el art. 306 del R.H.). Debe confirmarse por tanto la nota de calificación, pues no se ha cumplido los requisitos establecidos por los arts. 201 y 202 de la L.H., en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes de quienes puede proceder la finca a juicio tempestivo del Registrador –expresado en su certificación–, por lo que o bien el Juez hace una expresa valoración de falta de identidad de la finca o bien se procede a los trámites de la reanudación de tracto, en cuyo caso de conformidad con el art. 286 del R.H. sería precisa la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere dicho art. 202 de la L.H.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8965.pdf>

- R. 18-6-2015.- R.P. GANDÍA Nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: REQUISITOS.** Según se desprende de lo establecido en los arts. 19, 42.9.º y 65 de la L.H. y 430 de su Reglamento, puede solicitar que se practique anotación preventiva de suspensión el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable. Son dos por tanto los requisitos necesarios para que se pueda extender este asiento. Primero que los defectos que el Registrador haya apreciado en el título presentado a inscripción reciban la calificación de subsanables. Si los defectos son insubsanables, carece de sentido la anotación, porque de nada servirá recoger en el Registro un adelanto de un asiento que jamás podrá practicarse en esos términos. Y, segundo, que el presentante solicite expresamente la práctica de la anotación. Por ello, aunque es indiscutible que existe una clara contradicción entre ambas notas de calificación (dado que en la primera nota se califica el defecto como subsanable), y que la solicitud de anotación que realiza el presentante viene inducida por la primera calificación de la registradora, debe seguirse el criterio que, para un caso similar a este, se estableció en la R. 18-4-2013, sin perjuicio de lo demás que pueda acordarse. Por ello, considerando el evidente carácter insubsanable del defecto de falta de tracto

sucesivo, al aparecer la finca inscrita a nombre de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento y que no es causahabiente del titular inscrito, carece de sentido acceder a la práctica de una anotación que no va a poder cumplir ninguna de las dos finalidades para las que ha sido concebida por el legislador.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9064.pdf>

- R. 18-6-2015.- R.P. ADRA.- **PUBLICIDAD FORMAL: ALCANCE.** Se trata de resolver en el presente recurso si cabe la posibilidad de que el Registrador expida copias de certificaciones emitidas con anterioridad. La obligación de archivar la solicitud de certificación no se extiende a la propia certificación una vez expedida, ya que no existe obligación legal de conservar la misma, pues ésta es sólo la expresión sustantiva del principio de publicidad material que rige en nuestro sistema que tiene como principal objetivo dar a conocer el contenido de los libros que obran en el Registro. En consecuencia, como señala el Registrador en su informe, puesto que no existe obligación legal alguna de conservación o custodia no procede expedir copias de certificaciones ya emitidas, en concordancia con lo dispuesto en el art. 342 del R.H.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9065.pdf>

- R. 19-6-2015.- R.P. ALMUÑÉCAR.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.** Según la doctrina de este Centro Directivo es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la Sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la R. 25-10-2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. arts. 90, 91 y 103 del C.C.), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4-2012 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8967.pdf>

- R. 19-6-2015.- R.P. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA nº 2.- **PUBLICIDAD FORMAL: IMPOSIBILIDAD DE CERTIFICAR DE DOCUMENTOS NOTARIALES QUE HAYAN SERVIDO DE BASE PARA LA PRÁCTICA DE UN ASIENTO.** En el caso de este expediente, el acta notarial constituye un documento complementario del auto judicial de adjudicación y el Registrador consideró conveniente archivar una xerocopia del citado acta, pero este hecho no le convierte en archivero natural de tal documento y esta condición, que es la que determina la posibilidad de certificar de los documentos que obren archivados conforme dispone el art. 342 del R.H., la sigue conservando el notario autorizante o su sucesor en el protocolo, que será, como bien dice el Registrador en su nota, a quien deba dirigirse el recurrente y quien decidirá si se reúnen los requisitos para su expedición.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8968.pdf>

- R. 22-6-2015.- R.P. MONCADA nº 2.- **HERENCIA: CAUTELA SOCINI Y CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE LOS HEREDEROS MENORES DE EDAD.** La única cuestión que suscita este expediente es si en este supuesto existe conflicto de intereses debido a la múltiple representación o autocontratación, esto es, si debe nombrarse un defensor judicial y si no se previera en su designación otra cosa, someter a aprobación judicial, una manifestación y aceptación de herencia en la que intervienen menores en las circunstancias que seguidamente se señalan. Los menores están sujetos a patria potestad que es ejercida por su madre que opta en virtud de la facultad atribuida por su esposo, causante de la sucesión, por el tercio de

libre disposición de la herencia sin perjuicio de su cuota legal usufructuaria. Este Centro Directivo ya resolvió en la reciente R. 5-2-2015 una cuestión parecida pero precisamente en una decisión sobre la elección, distinta a la de este expediente: en la de la citada Resolución, el cónyuge viudo optó por el usufructo de viudedad universal. En el supuesto de este expediente, el cónyuge viudo ha elegido la opción del tercio de libre disposición prevista por el causante, con lo que los herederos no tienen que escoger opción alguna al respetarse sus derechos, esto es, sin otra carga que la de la cuota legal usufructuaria sobre la mejora, con lo que al no tener que tomar decisión no hay conflicto de intereses.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8969.pdf>

- R. 22-6-2015.- R.P. PATERNA nº 1.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO. HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.** En el presente expediente, se presenta escritura de préstamo hipotecario sobre una finca de la que el hipotecante es titular registral afectado por la siguiente cláusula de fideicomiso de residuo: «c) Enajenación de bienes: No obstante la existencia del fideicomiso, los fiduciarios podrán enajenar los bienes gravados en concepto de libres, y sin que el fideicomiso se extienda a la contraprestación»; alegando la Registradora que dicha cláusula sólo permite al fiduciario enajenar los bienes fideicomitidos a título oneroso e intervivos, pero no gravarlos en concepto de libres y que sólo podría hipotecarlos si el derecho objeto del gravamen fuere su derecho como fiduciario con sujeción a lo establecido por el testador en la «cláusula de sustitución fideicomisaria condicional», dando a entender que si la sustitución fideicomisaria llega a ser efectiva la hipoteca se extinguiría. Según el art. 675 del C.C. de Derecho Común, la interpretación de las cláusulas testamentarias «deberán entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador», añadiendo que «en caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento», lo que obliga al análisis y deducción de cuál ha sido esa intención del testador en este supuesto concreto. Nos encontramos en presencia de un fideicomiso de residuo del tipo *si aliquid supererit*, ya que no sólo se permite al fiduciario la enajenación de todos los bienes afectados por el fideicomiso en concepto de libres sino que también se dispone que la contraprestación que se obtenga en reemplazo de los mismos no quedará afectada por dicho fideicomiso, es decir, un efecto más radical que el que la doctrina postula con carácter general, que grava en favor de los fideicomisarios la parte no consumida de la contraprestación. En consecuencia, las facultades del dispositivo del fiduciario deben ser interpretadas de forma extensiva ya que nos hallamos ante un tipo de fideicomiso de residuo en que el interés del fiduciario parece ser el prioritario para el testador y no el de los fideicomisarios; lo que lleva a considerar que, en este concreto supuesto, la expresión «podrá enajenar» del testamento debe entenderse en sentido amplio como comprensiva no sólo de los negocios de transmisión en sentido estricto sino también de los de gravamen, en especial lo que puedan implicar una enajenación, como los derechos de hipoteca o de opción de compra, y, en general, cualquier acto dispositivo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9066.pdf>

- R. 24-6-2015.- R.P. CORRALLEJO.- **CALIFICACIÓN POR REGISTRADOR SUSTITUTO: REQUISITOS.** En la reciente R. 25-5-2015 se estableció que cabe la posibilidad de entablar recurso contra la negativa a emitir una calificación sustitutoria, ya que se encuadra dentro de las decisiones que debe tomar el Registrador, siendo en definitiva otra calificación más. Es un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada que el Registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el Registrador sustituido y ello por un doble motivo: en primer lugar, por aplicación del art. 3 de la L.H. y, en segundo lugar, porque la calificación sustitutoria de conformidad con el art. 19 bis, párrafo 4.º, apartado 5.º, de la L.H., debe ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad sin admitir ninguna pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma, por lo que deben adoptarse las medidas necesarias para que los documentos objeto de la calificación sustitutoria sean los mismos que se presentaron en su día y de ahí el derecho a retirar los documentos del registro donde estuvieran presentados a que se refiere el inciso final del art. 6 antes referido. Además cuenta el interesado con diversos medios para conseguir, en su caso una copia autorizada del documento, si es notarial, o un nuevo testimonio si es judicial o administrativo y en el caso, como sucede en este expediente, de que el documento calificado se encuentre en un organismo público, en este supuesto en esta Dirección General, puede a su instancia solicitar su desglose o la obtención de una copia

testimoniada para su aportación al Registrador sustituto. En el presente expediente, la Registradora sustituta confirma dos defectos, primero y tercero, de la nota de calificación expedida por el Registrador sustituido y deniega la calificación en cuanto al segundo de ellos por entender que para decidir sobre el mismo era indispensable tener a la vista el título presentado. Si bien su decisión en cuanto a la negativa a calificar es acertada, la denegación de la calificación sustitutoria debió ser total.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9067.pdf>

- R. 25-6-2015.- R.P. CERDANYOLA DEL VALLÉS Nº 2.- **FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE.** Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción. Estos procedimientos son esencialmente: el expediente de dominio, el acta de presencia y notoriedad a que alude el art. 53 de la L. 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y los señalados en el art. 298.3 del R.H. Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando analógicamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. Ha advertirse, no obstante, que si se opta por la vía establecida en el art. 298.3 del R.H., sólo cabrá utilizar el procedimiento señalado en el párrafo primero de dicho art. 298.3 del R.H., precisamente por la naturaleza inmatriculadora que este supuesto encierra. Y por supuesto siempre teniendo en cuenta la imprescindible aplicación de lo establecido en el art. 53.7 de la L. 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Como se desprende de lo establecido en nuestra legislación hipotecaria, no es en el acta de inscripción, sino en la nota de despacho y calificación donde el Registrador debe indicar los extremos del título cuya inscripción se rechaza y las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y su correspondiente motivación jurídica. Ahora bien, en el presente supuesto concurren una serie de circunstancias que son determinantes al respecto. El hecho de que en el cuerpo del asiento se transcriba lo que se expresa en el título inscribible sobre la superficie de la finca es un elemento fundamental a tener en cuenta. Si a ello unimos el hecho de que las inscripciones posteriores se remiten a esta inscripción 18.<sup>a</sup> para describir la finca, y que en la publicidad formal de la misma también se transcribe literalmente el texto del citado asiento, podemos llegar a la conclusión de que en efecto la finca registral 420 aparece en la actualidad inscrita con una superficie de 176 metros<sup>2</sup> que aparece reseñada en el cuerpo de dicha inscripción 18.<sup>a</sup> La Registradora, partiendo de la base de que la finca carece de superficie inscrita, y que, por tanto, lo primero que debe hacerse es reflejar en el Registro la superficie que resulta de la certificación catastral (siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la inmatriculación), considera que inscribir este aumento de 2,90 metros<sup>2</sup> supone inscribir un segundo exceso de cabida, lo cual entiende que constituye base adecuada para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. En este caso concurren una serie de circunstancias que nos hacen considerar injustificadas las dudas apreciadas por la Registradora en su nota para rechazar esta rectificación de cabida. Como se ha declarado en el anterior fundamento de Derecho, debe admitirse que en 1989 se perfeccionó el proceso inmatriculador de esta finca haciendo constar en el Registro su superficie. Dicha superficie no ha sido objeto de modificación alguna desde esa fecha. La rectificación que ahora se pretende es muy inferior a la vigésima parte de la cabida inscrita. Y, además, la nueva medición viene avalada por la licencia municipal de segregación y por el proyecto técnico que le sirvió de fundamento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8970.pdf>

- R. 25-6-2015.- R.P. EIVISSA Nº 2.- **ASIENTO REGISTRAL: IDENTIDAD DE LA PERSONA DE QUIEN PROVIENEN LOS BIENES.** Los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicen no sólo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa. Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del transmisario y nuevo titular. Desde la perspectiva registral lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral (cfr. art. 20 de la L.H.), al objeto de evitar que puedan practicarse anotaciones preventivas de manera incorrecta sobre fincas pertenecientes a personas distintas, lo cual es posible con aquellas que ostenten los mismos nombres y apellidos, con las gravísimas consecuencias si el proceso culmina en la ejecución y adjudicación. En este sentido la indicación del número de identificación fiscal u otros documentos oficiales que sirven para identificar a las personas constituyen un elemento especialmente importante para su perfecta identificación, por lo que ha de entenderse que por regla general este dato debe ser aportado. Pero, en el supuesto de hecho que motiva el presente expediente, el Registrador en su nota de calificación no pone en duda la identidad de la persona embargada, se trata de una persona extranjera, con nombre y apellidos poco frecuentes, además el proceso es instado por la comunidad de propietarios y la finca embargada forma parte de la propia comunidad de propietarios, por lo que se da plena identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8971.pdf>

- R. 25-6-2015.- R.P. MURCIA Nº 7.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.ª del R.H., si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8973.pdf>

- R. 25-6-2015.- R.P. ESCALONA.- **VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: CALIFICACIÓN DEFINITIVA.** No consta en el Registro esa calificación definitiva porque no se presentó su cédula concedida. En el certificado expedido por la Junta se dice que no consta la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, pero no dice expresamente que ésta no haya sido solicitada o concedida. En este certificado de la Junta se dice que «consultado el expediente de referencia –identificado expresamente por su numeración–, no consta la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva». Ciertamente, la Junta de Comunidades podría haberse pronunciado de un modo más taxativo acerca de si la finca está sujeta al régimen de vivienda de protección oficial, o por el contrario es de venta libre, pero esto no impide que lo pueda hacer en la autorización que se le solicite o en su caso, en la contestación a la instancia que se haga para que certifique que la vivienda no está calificada definitivamente como vivienda de protección oficial lo que la liberaría de limitación alguna en la transmisión. En consecuencia, es necesaria la descalificación, o en su caso el cumplimiento de los requisitos administrativos según el régimen de vivienda de protección oficial al que esté sometido para la transmisión de la finca, o, en su caso, la declaración de que la vivienda no obtuvo calificación definitiva de vivienda de protección oficial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9068.pdf>

- R. 26-6-2015.- R.P. ALBARRACÍN.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La norma del art. 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la L. 31/2014, de 3-12-2014, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administra-

dores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del Notario o del Registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del T.S. transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f de Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9006.pdf>

- R. 26-6-2015.- R.P. A CORUÑA Nº 5.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La norma del art. 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la L. 31/2014, de 3-12-2014, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del T.S. transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f de Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9007.pdf>

- R. 26-6-2015.- R.P. SORIA Nº 1.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La norma del art. 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la L. 31/2014, de 3-12-2014, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del Registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco

por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado—. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del T.S. transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f de Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9069.pdf>

- R. 27-6-2015.- R.P. A CORUÑA Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. arts. 66 y 324 de la L.H.) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9009.pdf>

- R. 29-6-2015.- R.P. EIVISSA Nº 2.- **COSTAS: LIMITACIONES PARA LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.** Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, se establecen en la Ley de Costas una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros –cfr. arts. 23 y siguientes de la Ley de Costas–), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno –de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros– que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, si bien en dicha franja de terreno podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre (cfr. art. 27 de la misma Ley). Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la R. 11-6-2013), con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación a que se refiere la declaración de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación ha motivado este recurso, es también cierto que no sólo el art. 20.4.a) del R.D.-Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, según redacción dada por R.D.-Ley 8/2011, de 1-7-2011 (que impone al Registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general), sino también y, en particular, los citados arts. 28 y 49 del Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes

informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9010.pdf>

- R. 29-6-2015.- R.P. MIJAS Nº 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.ª del R.H., si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9011.pdf>

- R. 29-6-2015.- R.P. PUERTO DE LA CRUZ.- **HERENCIA: APLICACIÓN DEL DERECHO ALEMÁN.** Se discute en este expediente si procede la inscripción de un bien inmueble a favor de una fundación de nacionalidad alemana a quien la titular registral, igualmente de nacionalidad alemana, ha instituido heredera habida cuenta de que existe una legitimaria y que el bien inmueble cuya inscripción se solicita ha sido legado específicamente a un tercero. La escritura pública está autorizada exclusivamente por el representante de la fundación instituida heredera sin que comparezcan ni el albacea designado, ni la legitimaria ni el legatario de cosa específica. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (por todas, R. 23-12-2010), que el recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. art. 326 L.H.). No procede en consecuencia que esta Dirección General lleve a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición de la Registradora de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. art. 108 del R.H.). Siendo indiscutible la aplicación de la norma española para determinar los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad español, el art. 40 de nuestra L.H. determina que no puede modificarse el contenido del Registro sino consta el consentimiento de su titular o, en su defecto, la oportuna resolución judicial firme. Tratándose de sucesiones *mortis causa* es preciso acreditar tanto el título sucesorio como la justificación de la adjudicación de un bien concreto y determinado (art. 14 de la L.H.). Esta adjudicación, tratándose de sucesión de persona extranjera se rige por las disposiciones correspondientes a su ley nacional al tiempo del fallecimiento en cuanto a ley material aplicable (art. 9.8 del C.C.). Si la norma de conflicto impone la aplicación de la norma extranjera ésta debe ser debidamente acreditada ante el Registrador por los medios previstos por el ordenamiento. Al respecto dispone el art. 36 del R.H.: «La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente». Como afirma la Registradora, en Derecho alemán y salvo que el testador disponga otra cosa, el heredero está gravado con el pago del legado (art. 2.147 del B.G.B.). Existiendo personas con derecho a legítima el llamado a la herencia puede rehusar el pago del legado en la medida que el pago de la legítima sea satisfecho de forma proporcional entre el heredero y el legatario (art. 2.318). El testador puede modificar esta regla (art. 2.324). Del testamento de la causante resulta que existe una legitimaria que ha recibido diversas donaciones en vida; resulta que la testadora afirma que conoce las reglas de la legítima y que la heredera recibirá el resto de su patrimonio del que no ha dispuesto como legado; resulta que dispone en relación a los legados que deberán ser cumplidos inmediatamente con su muerte con cargo a la herencia. Resulta en consecuencia que la testadora ha hecho uso de la disposición que le permite modificar la regla general suprimiendo la facultad

del heredero de imponer al legatario el pago proporcional de la legítima. Es evidente que de la documentación presentada no resultan los particulares que justificarían, en su caso, la atribución de los bienes inventariados de una forma distinta a la prevista por la testadora.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9012.pdf>

- R. 29-6-2015.- R.P. MOJÁCAR.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.** Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: se instituye herederas a dos hermanas de la testadora y se establecen dos sustituciones vulgares. La primera, sustitución mutua entre las dos herederas para el caso de fallecimiento de cada una de ellas; la segunda, literalmente designa que «si fallecieran en el mismo momento, la testadora y sus dos hermanas, D.<sup>a</sup> Inocencia y D.<sup>a</sup> Isabel S.M., heredarían por partes iguales sus sobrinos Don J.J. y D.<sup>a</sup> L.M.S.M.». Las dos herederas fallecieron antes que la testadora; cada una de ellas respectivamente en los años 2000 y 2006, y la testadora en el año 2013; la escritura de partición y adjudicación de herencia la otorgan los dos sobrinos como herederos por sustitución vulgar. El Registrador señala como defecto insubsanable, que la sucesión que procede es la *abintestato*; que ya que no se han producido ninguno de los casos para los que están previstas las sustituciones vulgares de las cláusulas segunda y tercera del testamento, por lo que debe procederse a la apertura de sucesión intestada; que ésa es la interpretación literal de las cláusulas del testamento y una interpretación distinta a la literalidad de dichas cláusulas testamentarias, sólo correspondería realizar a los tribunales de Justicia. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. La R. 30-4-2014, resuelve un supuesto de interpretación de testamento redactado de forma confusa, vinculando sus disposiciones al acaecimiento de hechos que no se sabe si han ocurrido, y con legados de bienes de dudosa identificación. Señala como doctrina general del Centro Directivo que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Centrados en el supuesto de este expediente, y ajustándose a la literalidad de las cláusulas, ya que del testamento no resulta de forma clara que fuera otra la voluntad del testador, tenemos en primer lugar una institución de herederas que no puede aplicarse por fallecimiento anterior de ambas a la apertura de la sucesión. Por la misma razón, tampoco surte efecto la primera sustitución mutua entre ellas. Nos queda la segunda sustitución, que literalmente señala «si fallecieran en el mismo momento, la testadora y sus dos hermanas... heredarían por partes iguales sus sobrinos...». No han fallecido en el mismo momento por lo que no procede la sustitución vulgar. La precisión con que está redactada la cláusula no deja lugar a dudas: si la testadora hubiese querido que los dos sobrinos mencionados sucedieran en caso de premonición o renuncia de las dos herederas, así lo habría recogido el testamento y sin embargo no lo ha hecho. No hay contador-partidor designado ni albacea, lo que hubiese sido esclarecedor en cuando algunos aspectos de la disposición de las sustituciones del testamento de este expediente. Este Centro Directivo ha determinado, a los efectos de fijar el ámbito de la calificación registral en esta materia, que para determinar el sentido del testamento a efectos de la calificación registral sólo puede tenerse en cuenta el tenor del propio testamento (RR. 25-9-1987 y 27-5-2009), configurado como primer elemento de interpretación del testamento (R. 16-3-2015). Por lo tanto, es lógico entender, en palabras de la propia Dirección General, que en un testamento autorizado por Notario, las palabras que se emplean en la redacción de aquél tiene el significado técnico que les asigna el ordenamiento puesto que la preocupación del Notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje (R. 25-9-1987). La reiterada jurisprudencia del T.S. (por todas, la S. 9-3-1993) establece que la interpretación de las cláusulas testamentarias es función exclusiva de los tribunales de Instancia cuyas conclusiones hermenéuticas deben ser respetadas en casación, salvo que las mismas puedan ser calificadas de ilógicas o contrarias a la voluntad del testador o a la Ley y si bien, de acuerdo con el art. 675 del C.C., en principio las disposiciones testamentarias deberán entenderse en el sentido literal de sus palabras, está permitida la búsqueda de otros medios probatorios de la voluntad del testado cuando ésta se expresa de un modo oscuro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9070.pdf>

- R. 30-6-2015.- R.P. VILLENA.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.** Según la doctrina de este Centro Directivo es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la R. 25-10-2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. arts. 90, 91 y 103 del C.C.), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4-2012 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. Ha admitido este Centro Directivo (vid. R. 11-4-2012) que respecto de la vivienda familiar de que ambos cónyuges eran cotitulares en virtud de compra anterior al matrimonio, puedan aquéllos explicitar ante la autoridad judicial, con carácter previo a la liquidación de gananciales, la voluntad de atribuir carácter ganancial a un bien cuya consideración como integrante del patrimonio conyugal ha sido tenido en cuenta por los cónyuges durante su matrimonio. Del mismo modo que los excesos de adjudicación en la liquidación de gananciales motivados por la indivisibilidad de los inmuebles puede compensarse con dinero privativo, sin que nada obste a que incluyan otros bienes privativos para compensar tales excesos. Por último, como ya se ha dicho, la finalidad de la institución – el convenio regulador de los efectos de la separación o divorcio– debe llevarnos a incluir en su ámbito todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges, que alcanza o puede alcanzar, no sólo a la liquidación de los bienes gananciales, sino también todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común. Lo que sucede en el presente expediente es que no se advierte ninguna circunstancia de la que se pueda deducir la existencia de algún tipo de comunidad sobre la vivienda habitual, pues la vivienda fue adquirida exclusivamente por la esposa antes de la celebración del matrimonio, sin que conste que se obtuviera financiación para su adquisición que diera lugar al proindiviso previsto en los arts. 1.354 y 1.357.2 del C.C., sin que tampoco conste la finalidad del préstamo hipotecario obtenido en febrero de 2011, transcurridos varios años desde la compra (año 2005) y de la celebración del matrimonio (año 2006), incluso contraído el préstamo hipotecario con posterioridad a la separación de hecho de mutuo acuerdo que fijan los cónyuges en el convenio regulador en noviembre de 2010 y sin que tampoco se pueda deducir que el desplazamiento patrimonial de la mujer al marido, lo sea en pago de un posible exceso de adjudicación en la liquidación de los gananciales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9013.pdf>

- R. 30-6-2015.- R.P. ELCHE Nº 5.- **TRANSMISIÓN DE FINCA A FAVOR DE UN AYUNTAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DE UN AUTO JUDICIAL: CAUSA.** Cabe recordar la tradicional distinción doctrinal, inserta en la teoría general de la causa, entre la finalidad del negocio jurídico y su propia causa. En este sentido al referirnos a la finalidad estamos poniendo el acento en la cuestión de por qué se realiza el negocio en cuestión, mientras que al tratar de la causa nos referimos a la función económico-social digna de protección por el ordenamiento jurídico. Parece, por tanto, que en el presente supuesto de hecho se aprecia tal diferenciación entre aquello que el recurrente alega como causa y la propia causa concreta del negocio objeto de calificación. No encajando el negocio jurídico celebrado ni en los exactos términos del autores que se dice constituye su origen, ni en la ejecución de un Plan de Reforma Interior todavía no aprobado definitivamente (pero cuya aprobación inminente es tenida en cuenta por las partes en la formación de su voluntad) debe considerarse justificada la apreciación del Registrador de que la operación verificada trae causa de un acuerdo o convenio entre propietarios y Ayuntamiento, que por tanto debe cumplir los requisitos que señala la disposición adicional cuarta de la Ley Valenciana 16/2005 en su apartado 2, norma vigente al autorizarse las

escrituras calificadas, y que presupone el trámite de información pública y la aprobación firme por el Pleno del Ayuntamiento. Dichos trámites son de calificación registral obligada de acuerdo con los términos del art. 99 del R.H. No cabe duda el interés objetivo de tal Administración en el supuesto en cuestión ya que la propia Generalitat ha satisfecho el 50% de la indemnización que, se conviene, es contraprestación por la transmisión dominical. Por tanto debe necesariamente consentir que sus derechos queden postergados a un momento futuro e incierto, como es la ejecución de un nuevo plan, ya que en caso contrario o bien el Ayuntamiento se estaría arrogando una representación que no le corresponde legalmente (art. 1.259 C.C.), o se estaría vulnerando el legítimo derecho a la intervención de tal institución, sin que en ningún caso pueda considerarse suplido por un conocimiento officioso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9014.pdf>

- R. 1-7-2015.- R.P. Cerdanyola del Vallés nº 2.- **HERENCIA: CERTIFICADO DEL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD DE CAUSANTES DE NACIONALIDAD EXTRANJERA.** Como ha dicho esta Dirección General (cfr. RR. 14-11-2012 y 14-8-2014, por todas), la determinación de cuál haya de ser la ley material aplicable a un supuesto internacional corresponde a la autoridad del foro, en este caso a la Registradora, ya que no debe ser objeto de confusión la falta de obligatoriedad de conocer el Derecho extranjero con la obligatoriedad de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable, conforme al art. 12.6 del C.C., norma que, como señaló la R. 20-1-2011, impone la aplicación de oficio de la norma de conflicto que resulte aplicable al supuesto. En este caso la norma de conflicto está integrada por el art. 9.8 del C.C., conforme al cual «la sucesión por causa de muerte se regirá por la Ley nacional del causante en el momento de su fallecimiento, cualesquiera que sean la naturaleza de los bienes y el país donde se encuentren». Dado que en el presente caso el causante tiene nacionalidad alemana en el momento de su fallecimiento, su sucesión se regirá por las leyes de ese país. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el art. 36 del R.H., norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la R. 1-3-2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un *numerus clausus* de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados. Se plantea en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación de herencia en la que el causante es de nacionalidad alemana, falleció en España y se acompañan certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad españoles de los que resulta no haber otorgado testamento en España; junto a un testamento otorgado en Alemania, debidamente traducido y apostillado del que resulta única heredera la otorgante, sin acreditación complementaria de la plena vigencia y efectividad de dicho título sucesorio, pues puede verse comprometida por la existencia de otro título sucesorio con eficacia revocatoria o modificativa del primero, hecho que en el sistema sucesorio de nuestro país se trata de asegurar mediante el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, acorde, no debe olvidarse, con el régimen general de revocación e ineficacia de testamentos y otros títulos sucesorios previsto en nuestro Derecho Civil. Tratándose de causantes extranjeros, obviamente (por su vinculación patrimonial o residencial española) ha de presentarse igualmente el correspondiente certificado del Registro español de actos de última voluntad. Más cabría plantear si, además, complementariamente, habría o no de exigirse el certificado de algún registro equivalente al país de donde el causante es nacional. Ciertamente no todos los países tienen instaurado un Registro de actos de última voluntad similar al nuestro, en cuanto a sus efectos, y en cuanto a su organización (a pesar del impulso, que sobre este tema, supone el Convenio de Basilea). Sin embargo, dada la prevalencia de la nacionalidad del causante a la hora de regir la sucesión, parece una medida oportuna y prudente, y casi obligada si lo exigiese la *lex causae*, que el notario español también solicite (en tanto no se establezca la deseada conexión de Registros, como la prevista para una fase final en el citado Convenio de Basilea de 16/V/1972), como prueba complementaria, la certificación, en su caso, del Registro semejante correspondiente al país de donde el causante es nacional (a veces, su propio Registro Civil, si fuere en esta institución donde la ley personal del finado establece que

se tome nota de los testamentos otorgados), siempre que estuviese prevista alguna forma de publicidad de los títulos sucesorios en ese país extranjero. Esta actuación, al dotar de un mayor rigor al expediente, sólo puede redundar en una mayor seguridad de la declaración notarial. También deberá aportarse, si existiere, por las consecuencias legitimadoras que atribuye la inscripción registral, al Registro de la Propiedad, con ocasión de la inscripción sucesoria. Y, si este Registro de Actos de Última Voluntad no existiere deberá acreditarse esta circunstancia en la forma determinada en el art. 36 del R.H. Consecuentemente con todo lo expuesto y de acuerdo con la R. 18-1-2005 (Servicio Notarial) deberá aportarse certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del país de la nacionalidad del causante o acreditarse que en dicho país no existe dicho Registro de Actos de Última voluntad o que por las circunstancias concurrentes al caso concreto no sea posible aportar dicho certificado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9071.pdf>

- R. 1-7-2015.- R.P. EJE A DE LOS CABALLEROS.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA.** La distinción entre procedimientos sancionador y de protección de la legalidad urbanística permite evitar la confusión a que puede dar lugar el hecho de la distinta terminología empleada por el art. 52 del R.D. 1-093/1997, de 4-7-1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la L.H. sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y el art. 20, número 4, del R.D.-Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, cuando regulan la inscripción de las obras antiguas. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. por todas, las RR. 5-3-2013 y 5-8-2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. arts. 308 del R.H. y 45 y 52 del R.D. 1-093/1997, de 4-7-1997) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. El legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público. La cuestión principal que plantea el presente expediente es determinar, conforme a la legislación autonómica aragonesa, competente en este supuesto, el plazo de prescripción que debe ser considerado a efectos de la aplicación del actual art. 20.4 de la Ley del suelo estatal, a una edificación terminada en el año 2007, según se acredita por certificado de técnico competente y del propio Ayuntamiento. En efecto, la obra se terminó en 2007, bajo la vigencia de la L. 5/1999, de 25-3-1999, Urbanística, que en su art. 197, establecía la remisión al plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras. El art. 209, por su parte, señalaba que el plazo de prescripción para las infracciones leves sería de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años. El 30-9-2009, entra en vigor, sin embargo, la L. 3/2009, de 17-6-2009, de Urbanismo de Aragón, en cuyo art. 266, vino a fijar un plazo único de diez años, a contar desde la total terminación de las obras, evitando el problema de calificar la naturaleza de la infracción cometida en cada caso. Pero el art. 266 será reformado por el número 157 del art. único de la L. 4/2013, 23-5-2013, por la que se modifica la L. 3/2009, de 17-6-2009, de Urbanismo de Aragón («B.O.A.» de 6 junio), con vigencia desde el 6-8-2013, que vuelve a remitirse al plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, regulado en el art. 280, para las leves, de un año; para las graves, de cuatro años; y para las muy graves, de diez años. En el presente supuesto, sin embargo, la cuestión se facilita al contar con certificación municipal de la que resulta que la finca sobre la que se ha realizado la obra está situada en suelo clasificado como urbano consolidado, zona de vivienda unifamiliar; que no se halla incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Ejea del municipio ni en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General, por lo que ninguna dificultad existe al considerar que el plazo a aplicar a efectos registrales será el de las infracciones graves, esto es, cuatro años, como se deriva del propio tenor de la norma autonómica, al regular el elenco de infracciones muy graves, que no ha sido objeto de alteración sustancial en las sucesivas redacciones legales. Conforme a ello, si la obra se terminó en 2007, siendo de aplicación la legislación de 1999, al entrar en vigor la Ley de 2009 que fijó un plazo de diez años, el plazo de cuatro años aplicable con arreglo a la Ley de 1999 no se había consumado, por lo que a partir de la

citada Ley de 2009, si bien el plazo quedó entonces determinado en diez años, su eventual aplicación al cómputo iniciado antes, quedó imposibilitada por la vigencia, de nuevo, del plazo de cuatro años, a partir de la reforma de 2013 –cfr. sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 14-5-2008 y de 11-7-2012–. En cuanto a la referencia del Registrador al art. 285, de modo que no es sólo al Ayuntamiento, sino también en su caso a la administración comarcal o a la autonómica a quien puede corresponder la incoación de expediente por la comisión de una infracción que pudiera ser tipificada como muy grave, debe señalarse que el reconocimiento de facultad subrogatoria en la competencia municipal, no afecta a la aplicación de los preceptos enunciados a los efectos de calificar los requisitos de inscripción de edificaciones consolidadas por antigüedad, como resulta directamente del art. 20.4 de la norma estatal; sirviendo el actual art. 51.3 de la misma Ley de garantía de las competencias autonómicas mediante la notificación de la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro y constancia por nota al margen de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9072.pdf>

- R. 1-7-2015.- R.P. LEPE.- **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: CANCELACIÓN SIN EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.** Es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. RR. 11-2-1998, 20-7-2006 y 20-1-2012, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del Registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Resultando del Registro de la Propiedad determinado titular registral no puede llevarse a cabo la modificación del contenido del asiento, en este caso su cancelación, sin que resulte que ha disfrutado de la posición jurídica prevista en el ordenamiento (art. 40 en relación al art. 99 de la L.H. y al art. 60 de su Reglamento). Resultando del expediente administrativo que dicho titular ha fallecido es preciso, para llevar a cabo la modificación solicitada, acreditar ante el Registrador que las personas que han de ocupar su posición jurídica han tenido el tratamiento previsto para aquél. La Administración actuante sin embargo no ha justificado, mediante la incorporación de la documentación adecuada o mediante su oportuna relación auténtica en el expediente, ni el hecho del fallecimiento del titular registral, ni el título sucesorio ni la identificación ni cualidad de herederos de las personas a quien haya realizado las notificaciones (art. 21 de la L.H.). En un supuesto como el que plantea el presente expediente en el que no se trata de un acto dispositivo o de ejecución, sino de la notificación que ha de practicarse como consecuencia de un supuesto de revocación de una concesión administrativa, debe admitirse la doctrina consolidada por esta Dirección General de que el Registrador en el ejercicio de su función de calificación deba comprobar el Registro Mercantil al objeto de acreditar la existencia de un proceso de fusión entre el titular registral y la entidad notificada, evitando con ello trámites innecesarios, doctrina que ha sido especialmente admitida en materia referente al nombramiento de administradores sociales o apoderados al objeto de comprobar su inscripción en el Registro Mercantil (Cfr. RR. 11-6-2012 y 5, 24 y 30-10-2012, entre otras), por lo que este defecto debe ser revocado. Dispone el art. 175 del R.H. (en desarrollo del art. 107.6.<sup>a</sup> de la L.H.), en lo que ahora interesa, lo siguiente: «En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:... 3.<sup>a</sup> Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario». Procede en consecuencia la confirmación del defecto señalado por el Registrador por cuanto la dicción del precepto no deja lugar a dudas. De existir una excepción amparada en el ordenamiento, como la alegada por el recurrente, debe igualmente ponerse de manifiesto ante el Registrador acompañando, en el caso que nos ocupa, el traslado de las cláusulas particulares de la concesión que no fueron objeto de inscripción en su día (sin que la valoración de dicha circunstancia constituya objeto de este expediente lo que excluye cualquier pronunciamiento al respecto, vid. art. 326 de la L.H.). De lo establecido en los arts. 688 de la L.E.C. y 131 de la L.H. resulta que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipote-

caria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. art. 38.2 de la L.H., que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9073.pdf>

- R. 2-7-2015.- R.P. CHICLANA DE LA FRONTERA Nº 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el Registrador no puede tener en cuenta en su calificación de títulos presentados asientos caducados, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (R. 5-9-2013). Por tanto debe considerarse correcta la actuación del Registrador en lo relativo a este punto. Por último cabe recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el propio art. 1.3.º de la L.H. Sin perjuicio de ello cabría apuntar que el sistema de adquisición dominical previsto en la teoría del título y del modo debe limitarse, como expresamente previene el art. 609 del C.C. para «ciertos contratos mediante la tradición». Consecuentemente, conforme al art. 17 de la L.H., inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, señalando además el art. 20 de la misma Ley que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9074.pdf>

- R. 2-7-2015.- R.P. MÓSTOLES Nº 3.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.** El principio de tracto sucesivo instaurado en el art. 20 de la L.H., corolario y garante de la prohibición de indefensión ante los tribunales reconocida en el art. 24 de nuestra Carta Magna, impone que ningún asiento del registro puede ser objeto de alteración, modificación o cancelación sin la intervención de su titular registral, ya sea por vía voluntaria o forzosa. En el supuesto estudiado, del mandamiento no resulta intervención alguna del titular del derecho objeto de la anotación que se pretende cancelar, por lo que la rectificación o eliminación de su posición o titularidad registral no puede llevarse a cabo sin su consentimiento. A pesar de la indudable competencia universal que al Juez de lo Mercantil le concede el art. 8 de la Ley Concursal, sus actuaciones de eficacia registral deben atenerse a los principios establecidos en la legislación hipotecaria de acuerdo con los límites señalados en el art. 100 del R.H., dentro de los cuales el tracto sucesivo encarna uno de los obstáculos que surgen del Registro y que han de ser objeto de calificación y control por el Registrador.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9075.pdf>

- R. 2-7-2015.- R.P. PLASENCIA.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el Registrador no puede tener en cuenta en su calificación de títulos presentados asientos caducados, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (R. 5-9-2013). Por tanto debe considerarse correcta la actuación del Registrador en lo relativo a este punto. Por último cabe recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el propio art. 1.3.º de la L.H. Sin perjuicio de ello cabría apuntar que el sistema de adquisición dominical previsto en la teoría del título y del modo debe limitarse, como expresamente previene el art. 609 del C.C. para «ciertos contratos mediante la tradición». Consecuentemente, conforme al art. 17 de la L.H., inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de

igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, señalando además el art. 20 de la misma Ley que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9076.pdf>

- R. 3-7-2015.- R.P. TEGUISE.- **OBRA NUEVA: LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.** La reciente R. 25-3-2015 continúa la línea marcada por la R. 23-7-2012, reiterada por las RR. 21-3-2013 y 2-4-2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del C.C., en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en este supuesto para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente en el momento en que el asiento se solicite. En el supuesto de hecho de este expediente, está acreditada, en virtud de las circunstancias recogidas en el acta notarial de 14-9-2006, la falta de respuesta tempestiva de la Administración a la solicitud de la licencia, lo cual, sin embargo, a la vista de la doctrina legal sentada por el T.S. en su S. 28-1-2009, antes reseñada, no puede entenderse suficiente a efectos de considerar la licencia adquirida por silencio administrativo y, con ello, inscribible la obra nueva declarada, toda vez que según el criterio sostenido por el Alto Tribunal puede concurrir una situación de inexistencia o nulidad radical del pretendido acto administrativo presunto sin necesidad de que la Administración deba iniciar un expediente de revisión del acto producido por silencio. Todo ello genera, a falta de una manifestación expresa del Ayuntamiento relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística, una situación jurídica claudicante, en la que no puede entenderse acreditada la existencia y validez de un acto de autorización de la obra declarada, por lo que su acceso al Registro, no puede ser admitida. A los efectos expuestos, se ha de entender que la doctrina legal sentada por el T.S. y determinante del sentido de la presente Resolución es aplicable a lo previsto en el art. 166 del D.-Legislativo 1/2000, de 8-5-2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias por lo que el silencio administrativo positivo al que el mismo se refiere no producirá efectos registrales sin una previa declaración administrativa de la que resulte que el silencio tuvo lugar, por no haber dado lugar a la adquisición de facultades contrarias a la ordenación urbanística.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9078.pdf>

- R. 3-7-2015.- R.P. SAHAGÚN.- **RETRACTO LEGAL: EFECTOS.** Según la doctrina jurisprudencial, el arrendatario retrayente se subroga en la compraventa efectuada por el arrendador ocupando el lugar del adquirente, por lo que al existir ya una compraventa resulta innecesario y hasta contradictorio otorgar una nueva compraventa. De esta forma el momento en que el arrendatario se convierte en dueño por efecto del retracto no es el de la firmeza de la sentencia sino la fecha en que se produjo la consignación o pago del precio de la venta puesto que el cumplimiento de la obligación de pago consumará la venta a su favor constituyendo la sentencia en este supuesto un reconocimiento judicial de la idoneidad de la transmisión efectuada. Por otro lado si bien la referida S. 14-1-2015 fija doctrina jurisprudencial en cuanto al fenómeno adquisitivo que se deriva del ejercicio de adquisición preferente del arrendatario, dado el fundamento de tal doctrina y su invocación de los arts. 1.518 y 1.521 referidos genéricamente al retracto legal y por tanto al de comuneros, nada impide aplicarla a este supuesto en el que el retracto era de comuneros. La sentencia calificada, respondiendo al *petitum* de la parte demandante y ahora recurrente, como ella misma manifiesta en su escrito, condena a otorgar a su favor la correspondiente escritura de venta ante el notario de Segovia o su provincia que indique, recibiendo en ese acto el precio del remate por el que se adjudicaron ambas fincas, 4.051 euros más los gastos correspondientes a que hace referencia el art. 1.518 del C.C., que se aprueban por el propio Juzgado y se cuantifican en 784,26 euros. Por lo tanto, del contenido de la propia sentencia, se infiere la necesidad del otorgamiento de la escritura con entrega en ese momento del precio ya que de acuerdo con la doctrina jurisprudencial ahora invocada por la recurrente, resulta que el momento

en que se entiende consumada la venta a favor del retrayente es aquel del cumplimiento de la obligación de pago, que en este caso queda diferido al momento de otorgamiento de la escritura.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9079.pdf>

- R. 3-7-2015.- R.P. PALENCIA Nº 2.- **PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL: CARGAS POSTERIORES A LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.** Atendiendo a la normativa aplicable, el procedimiento de apremio en el ámbito administrativo de la Seguridad Social, si bien con algunas especialidades incluidas en su Reglamento, sigue el esquema y la tramitación recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la realización forzosa de los bienes trabados. De esta manera, el sistema previsto en nuestro procedimiento de ejecución, prevé una relación diferente con el proceso en consideración a los anotantes o terceros que adquieren algún derecho con reflejo registral con anterioridad al momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en comparación a aquéllos que lo verifican una vez expedida y hecha constar la misma por nota marginal. A tenor del art. 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez celebrada la subasta (o el procedimiento alternativo que fuera acepado por los interesados) el importe obtenido en la misma deberá servir, en primer lugar para satisfacer el importe reclamado por el ejecutante, así como las costas de ejecución (aunque dentro de los límites previstos en el art. 613 de la norma procesal civil, que impone ciertas limitaciones en la satisfacción del ejecutante cuando existan terceros adquirentes en una adjudicación de rango no preferente) debiendo retenerse el resto para otros posibles interesados. De esta manera, una vez satisfecho el crédito que origina la ejecución, el remanente será reservado para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante, debiendo ser objeto de entrega, depósito o consignación en su favor, y satisfechos éstos, si aún existiere sobrante se entregará al ejecutado o tercer poseedor (672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En relación a esta cuestión, ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (RR. 12-4-2000, 20-2-2002 y 23-9-2002, 8-11-2012 y 11-3-2014), que cuando los arts. 132 y 133 de la L.H. y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, se están refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el Juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece (se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante), y no se olvide que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (art. 117 de la Constitución Española). Este procedimiento, por la remisión antes analizada, debe ser aplicado de manera supletoria al apremio administrativo, al no recogerse especialidad alguna en la materia en su específica regulación reglamentaria. El hecho de que en ámbito administrativo la práctica de la anotación de embargo se practique de manera simultánea a la expedición de la certificación (como impone el art. 104 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social) no altera este criterio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9080.pdf>

- R. 6-7-2015.- R.P. SALAMANCA Nº 2.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.** En el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el Juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (art. 148.2, inciso segundo, Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (art. 149 Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex art. 153.1 de la Ley Concursal), si bien el Juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores,

al que alude la Exposición de Motivos de la L. 22/2003, de 9-7-2003, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado –no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación– recurso de apelación (art. 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el Juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (art. 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que si el Juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. Si, por regla general, hay que liquidar aunque el auto no sea firme, cabe dudar si el Registrador que recibe el mandamiento de cancelación de embargos y de cualesquiera gravámenes debe proceder a esa cancelación o, si, por el contrario, puede exigir que se le acredite la firmeza de esa resolución. La solución al problema planteado no se encuentra en la Ley Concursal, que guarda silencio sobre el particular, sino en la legislación registral en relación con la normativa contenida en las leyes procesales. En este sentido, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la L.H. exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (art. 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (art. 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el art. 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta L. 22/2003, de 9-7-2003), «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud de documento judicial, sólo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la L.H. y 174 del R.H.), y esta doctrina ha sido igualmente reiterada al tratar de las cancelaciones ordenadas por el Juez del concurso durante la fase de liquidación de la masa activa, exigiendo para la cancelación de cargas y gravámenes, una y otra vez, que la resolución por la que se hubiera aprobado el plan de liquidación haya alcanzado firmeza. El siguiente defecto que procede examinar consiste, a juicio del Registrador, en que la cancelación de las hipotecas ordenada por el Juez del concurso es anterior a la enajenación de los bienes hipotecados. Si se tratase de embargos, no habría inconveniente en admitir que, precisamente para favorecer las operaciones de liquidación de la masa activa, el plan de liquidación contemplara esa cancelación anterior a la enajenación. Pero, tratándose de derechos reales de garantía, no es admisible esa cancelación anticipada, por pugnar frontalmente con las características de las hipotecas. Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda propia –esto es, de la sociedad concursada–, la Ley Concursal no prevé la cancelación de esos derechos reales de garantía como mera consecuencia de que, en la lista definitiva de acreedores, esos créditos no se califiquen como créditos con privilegio especial. La única hipótesis en que así acaece es cuando el titular del crédito tuviera la condición de persona especialmente relacionada con la sociedad deudora, hipótesis en la que la cancelación sería consecuencia de la declaración judicial obligatoria de extinción de la garantía (art. 97.2 Ley Concursal). Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda ajena, la cancelación en modo alguno procedería por decisión el Juez del concurso en el que el beneficiario de la garantía no figura reconocido como acreedor concursal. Al requisito de la firmeza –o, más exactamente, de la constancia de la firmeza del auto de aprobación del plan de liquidación– se añade el requisito del tiempo: en el supuesto objeto de consideración, la cancelación de la hipoteca o hipotecas constituidas sobre una finca integrada en la masa activa no puede verificarse antes de la enajenación de los bienes hipotecados por la Administración concursal. El Registrador ha exigido que el plan de liquidación fuera conocido por los acreedores hipotecarios, y no sólo eso, sino, además, que se hubiera puesto en conocimiento de los mismos las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito a ellos reconocido. Sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el Juez.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9081.pdf>

- R. 6-7-2015.- R.P. VILAJYOUSA Nº 2.- **PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN.** La dificultad de precisar el alcance de este tipo de rectificaciones del proyecto de equidistribución, ha llevado

a alguna Comunidad Autónoma (cfr. D. 305/2006, de 18-7-2006, de Cataluña, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, art. 168.1) a precisar los supuestos en que los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias. Ciertamente, aun reconociendo la virtualidad de la figura en determinados supuestos, debe partirse de la premisa básica que las alteraciones del instrumento de reparcelación originario que se opongan al mismo suponen verdaderas modificaciones o revisiones del instrumento de reparcelación y, consecuentemente, deben ser tramitadas como tales –cfr. en este sentido, la S.T.S. de 13-11-2002, antes mencionada–. El presente supuesto se trata pues de un acto administrativo firme que, a modo de operación jurídica complementaria, altera parcialmente el contenido del proyecto, a los efectos de efectuar operaciones de modificación hipotecaria que permitan cumplir los límites de parcela mínima derivados del planeamiento, además de los criterios de adjudicación de fincas y las reglas de formación de proindivisos –cfr. art. 174 de la L. 16/2005, de 30-12-2005–, acto administrativo de ejecución de sentencia judicial firme, que se configura como acto debido –art. 17 de la L. Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial– y responsabilidad de la propia Administración actuante en su función pública de dirección del desarrollo urbanístico. La propia Sentencia del Tribunal Superior confirma el carácter parcial de la operación tramitada y su propia regularidad, y en particular, su no afectación al resto del contenido del proyecto, cuya validez y eficacia se mantiene, por lo que no sólo no se opone al proyecto de equidistribución y al planeamiento que se ejecuta, sino que completa aquél y con ello permite realizar éste, salvando la ineficacia parcial en beneficio de la gestión urbanística, de interés público, y la equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas. Ha reiterado esta Dirección General (por todas, RR. 15-11-2012, y 15-6-2013) que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguardia de los tribunales (ex art. 1 de la L.H.) no cabe ya, so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación ex arts. 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, introducir una modificación del proyecto original (desbordando lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa). Partiendo de la argumentación expuesta sobre la procedencia del acto administrativo tramitado, no puede compartirse la exigencia de un consentimiento civil escriturado que sería exigible, sin duda, en cualquier acto voluntario de riguroso dominio, pero que resultaría incompatible con la esencia del procedimiento encaminado a la efectividad de actuaciones de Derecho Público con sus propias formas legales de intervención y defensa del interesado –cfr. art. 422.4 del D. 67/2006, de 19-5-2006, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su redacción por D. 36/2007, de la Comunidad Valenciana–, siempre y cuando, claro está, se respete la naturaleza de tal actuación, en particular, en la afectación a los derechos de propiedad –cfr. art. 422.4 del D. 67/2006, de 19-5-2006, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su redacción por D. 36/2007–. Pues bien, justificada la posibilidad, limitada, de rectificar proyectos de equidistribución inscritos, particularmente cuando se trata de hacer efectiva una sentencia firme que invalida de forma parcial el proyecto y afecta únicamente a determinados propietarios, con la intervención de los mismos en el proceso judicial y el administrativo, y con audiencia a los nuevos titulares registrales, debe admitirse la inscripción del acto administrativo de ejecución de sentencia que afecta limitadamente al contenido del proyecto a los solos efectos de adecuarlo de modo pleno al planeamiento que ha de ejecutar en cuanto a la recomposición de la parcela mínima y determinación de las nuevas cuotas de propiedad y titulares conforme a las propias reglas del proyecto, basadas en la subrogación real y la correspondencia de derechos, sobre la base de la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9082.pdf>

- R. 6-7-2015.- R.P. ALCOY.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.** En relación con la inscripción parcial de un título, pactándose en la escritura calificada que la transmisión quede sujeta a una condición resolutoria que atribuye al comprador la facultad de dejarla sin efecto si concurren determinadas circunstancias, tiene éste interés legítimo para decidir que se inscriba la transmisión prescindiendo de la publicidad del derecho potestativo que genera en su favor dicha condición, por lo que, concurriendo además el consentimiento del vendedor en escritura pública, negarlo supondría una desnaturalización del principio de rogación. Nos enfrentamos a la inscripción de una compraventa sujeta a determinada condición reso-

lutoria. Entre las normas en que fundamenta su calificación el Registrador éste cita la del art. 1.115 del C.C., conforme al cual es nula la obligación condicional cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor. No obstante, cabe recordar que la propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del art. 1.256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer –«si volam», «si voluero»–), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se ha apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado (vid. las RR. 28-2-1984 y 15-2-2002). Por lo demás, son igualmente válidas las condiciones potestativas para el acreedor. En el presente caso no cabe calificar la condición pactada de puramente potestativa, toda vez que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del comprador, sino de la decisión de la autoridad administrativa correspondiente. Frente a la objeción expresada por el Registrador según la cual por la amplitud de los casos establecidos en la cláusula debatida para la posibilidad del ejercicio de la facultad resolutoria por parte del comprador carece de los requisitos necesarios para cumplir con los principios de certeza y seguridad jurídica que la publicidad registral proporciona frente a terceros, tiene razón el recurrente al afirmar que se trata de actuaciones descritas suficientemente, con especificación del plazo para que la condición se considere cumplida o incumplida.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9083.pdf>

- R. 7-7-2015.- R.P. JIJONA.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.** Constituye una regla básica en nuestro Derecho Hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la L.H.). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2-2-2005, 19-12-2006, 19-6-2010, 23-8-2011 y 5 y 20-2-2015 y 27-3-2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. En el presente caso no es suficiente para practicar la rectificación pretendida que se acredite fehacientemente el estado de casados en régimen de separación de bienes de los compradores al tiempo de la adquisición mediante el certificado del Registro Civil, pues debiendo hacerse constar la porción que cada uno de los dos compradores adquiere pro indiviso, es ineludible el consentimiento de ambos, sin que baste el prestado por uno solo de ellos con determinación unilateral de dicha cuota (cfr. arts. 1.269 del C.C. y 54 del R.H.). En consecuencia, para la práctica de la rectificación objeto de este expediente, es necesaria la prestación de consentimiento por parte de ambos y habiéndolo hecho tan solo uno de ellos en el documento, es necesaria la resolución judicial firme entablada en juicio declarativo contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. El asentimiento a la verdad del contenido de la escritura de rectificación de este expediente, que se relata y describe en la diligencia del acta de notificación, no es más que una percepción del notario sobre el hecho de ese consentimiento, pues solo la firma de la escritura –que no se ha producido– con todas las exigencias que conlleva la misma –identificación, juicio de capacidad, información, advertencias sobre los efectos de su contenido, etc.– determinan que se haya producido el otorgamiento que supone la prestación de consentimiento al negocio de la rectificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9085.pdf>

- R. 7-7-2015.- R.P. MANZANARES.- **SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR.** La Ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, RR. 11-2-2003 y 9-7-2003 y Resolución-Circular de 3-12-2003). En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de una edificación con cinco viviendas, dos locales y una cochera. Los argumentos de la recurrente relativos a su avanzada edad y su intención (que pertenece al ámbito subjetivo)

de no transmitir las viviendas no constituyen argumentos jurídicos y por lo tanto carecen apoyo legal. Tampoco se puede acudir al espíritu de la Ley como argumento, cuando la letra de la Ley es clara y no ofrece duda alguna. En cuanto a la posibilidad subsidiaria alegada por la recurrente de inscribir sin seguro decenal, una sola de las viviendas, concretamente la que usa como vivienda habitual, es inadmisibile.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9086.pdf>

- R. 7-7-2015.- R.P. GIRONA Nº 2.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EXISTENCIA DE DOCUMENTOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD.** De la lectura de los arts. 17 y 18 de la L.H. resulta evidente que mientras existan presentados documentos previos pendientes de despacho cuyos asientos de presentación estén vigentes, no puede calificarse un documento contradictorio presentado posteriormente. El asiento de presentación tiene una duración de sesenta días hábiles, que se prorrogan conforme al art. 18.2.º de la L.H. y en caso de que se produjere una calificación negativa por observarse en el documento defectos subsanables, el asiento se prorroga por otros sesenta días a contar desde la última de las notificaciones recibidas (art. 323 de la L.H.). Y todo ello lleva consigo la prórroga de los asientos contradictorios o conexos presentados con posterioridad al documento calificado (art. 432.2 del R.H.). Y esto es lo que ocurre en el supuesto de este expediente. Nos hallamos ante dos documentos previos presentados, calificados con defectos subsanables, y como consecuencia de dicha calificación negativa dichos asientos de presentación están prorrogados, y por tanto vigentes, y ello implica la prórroga del asiento posterior contradictorio, que es el objeto de recurso. No cabe acceder a lo solicitado en el escrito de interposición del recurso en el sentido de practicar anotación preventiva por defecto subsanable del documento de arrendamiento —si entendemos que es ésa la anotación que en realidad quiere pedir el recurrente en su escrito—, pues no se trata de un documento calificado con defectos, sino que se trata de un documento que está pendiente de calificación en tanto no se resuelva la situación creada por los documentos presentados antes. En cuanto a la petición de que se ordene la cancelación de asientos practicados, baste recordar el art. 1.3.º de la L.H.: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los arts. 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», por lo que una vez practicados dichos asientos sólo la autoridad judicial, mediante el correspondiente procedimiento, podrá ordenar su modificación o cancelación. En consecuencia no es posible la cancelación de los asientos practicados en virtud de los títulos previos presentados, en caso de que éstos se llegaren a practicar, pues para ello deberá, en su caso, acudirse al procedimiento judicial correspondiente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9087.pdf>

- R. 7-7-2015.- R.P. MADRID Nº 40.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** A la luz de las disposiciones contenidas en nuestra legislación hipotecaria, no procede que esta Dirección General lleve a cabo pronunciamiento alguno sobre la cuestión de fondo, que no ha sido discutida por el recurrente, y sobre la que no se puede entrar en base a documentos presentados con el escrito de recurso y respecto de los que el Registrador ya ha afirmado que no subsanan las deficiencias observadas. Si el recurrente desea obtener una decisión del Registrador al respecto y entablar contra la misma el oportuno recurso tiene abierta la vía de la nueva presentación del conjunto de la documentación en los términos en que se ha expuesto con anterioridad. La confirmación de la calificación del Registrador implica la de la afirmación de que no procede la práctica de asientos provisionales, solicitud que ha sido hecha en vía de recurso y que, por no contenerse en la rogación ante el Registrador, tampoco fue objeto de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9088.pdf>

- R. 8-7-2015.- R.P. SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS.- **LEGADOS: ENTREGA.** Este Centro Directivo se ha manifestado sobre esta cuestión de la identificación de la finca legada, en R. 5-12-2003, donde recoge el supuesto de las dudas planteadas acerca de la identidad entre el bien que un causante su testamento atribuye a uno de sus herederos a título de prelegado y el bien que se entrega en escritura de «aceptación unilateral de legado» otorgada sólo por el heredero beneficiario. La Dirección General considera que la duda es razonable, si está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de los inmuebles y en que hay varios en la misma localidad. Pero lo más destacable es que, para el Centro Directivo no resulta suficiente para despejar las dudas un acta de manifestaciones otorgada por distintas personas que afirman tal corres-

pondencia, sino que tendrían que ser los propios interesados en la herencia o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo. La falta de identificación indubitada supone en sí misma duda sobre la identidad absoluta de la finca. Por lo tanto, es suficiente para suspender la inscripción en tanto no se acredite fehacientemente la identidad cuestionada; Y como ha dicho el Centro Directivo en la citada Resolución, «sin que sea suficiente al respecto un acta de manifestaciones otorgada por distintas personas que afirman tal correspondencia, pues, habrán de ser los propios interesados en la herencia o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo». En definitiva, en todos los casos existen dudas para la identificación plena pero esto no significa que la identificación testamentaria de los inmuebles objeto del legado no sea suficiente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9089.pdf>

- R. 8-7-2015.- R.P. SALAMANCA nº 1.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.** En el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el Juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (art. 148.2, inciso segundo, Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (art. 149 Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex art. 153.1 de la Ley Concursal), si bien el Juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la L. 22/2003, de 9-7-2003, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado –no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación– recurso de apelación (art. 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el Juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (art. 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que si el Juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. Si, por regla general, hay que liquidar aunque el auto no sea firme, cabe dudar si el Registrador que recibe el mandamiento de cancelación de embargos y de cualesquiera gravámenes debe proceder a esa cancelación o, si, por el contrario, puede exigir que se le acredite la firmeza de esa resolución. La solución al problema planteado no se encuentra en la Ley Concursal, que guarda silencio sobre el particular, sino en la legislación registral en relación con la normativa contenida en las leyes procesales. En este sentido, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la L.H. exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (art. 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (art. 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el art. 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta L. 22/2003, de 9-7-2003), «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud de documento judicial, sólo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la L.H. y 174 del R.H.), y esta doctrina ha sido igualmente reiterada al tratar de las cancelaciones ordenadas por el Juez del concurso durante la fase de liquidación de la masa activa, exigiendo para la cancelación de cargas y gravámenes, una y otra vez, que la resolución por la que se hubiera aprobado el plan de liquidación haya alcanzado firmeza. El siguiente defecto que procede examinar consiste, a juicio del Registrador, en que la cancelación de las hipotecas ordenada por el Juez del concurso es anterior a la enajenación de los bienes hipotecados. Si se tratase de embargos, no habría inconveniente en admitir que, precisamente para favorecer las operaciones de liquidación de la masa activa,

el plan de liquidación contemplara esa cancelación anterior a la enajenación. Pero, tratándose de derechos reales de garantía, no es admisible esa cancelación anticipada, por pugnar frontalmente con las características de las hipotecas. Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda propia –esto es, de la sociedad concursada–, la Ley Concursal no prevé la cancelación de esos derechos reales de garantía como mera consecuencia de que, en la lista definitiva de acreedores, esos créditos no se califiquen como créditos con privilegio especial. La única hipótesis en que así acaece es cuando el titular del crédito tuviera la condición de persona especialmente relacionada con la sociedad deudora, hipótesis en la que la cancelación sería consecuencia de la declaración judicial obligatoria de extinción de la garantía (art. 97.2 Ley Concursal). Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda ajena, la cancelación en modo alguno procedería por decisión del Juez del concurso en el que el beneficiario de la garantía no figura reconocido como acreedor concursal. Al requisito de la firmeza –o, más exactamente, de la constancia de la firmeza del auto de aprobación del plan de liquidación– se añade el requisito del tiempo: en el supuesto objeto de consideración, la cancelación de la hipoteca o hipotecas constituidas sobre una finca integrada en la masa activa no puede verificarse antes de la enajenación de los bienes hipotecados por la Administración concursal. El Registrador ha exigido que el plan de liquidación fuera conocido por los acreedores hipotecarios, y no sólo eso, sino, además, que se hubiera puesto en conocimiento de los mismos las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito a ellos reconocido. Sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el Juez.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9090.pdf>

- R. 8-7-2015.- R.P. ALICANTE Nº 3.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La norma del art. 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la L. 31/2014, de 3-12-2014, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del Registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del T.S. transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f de Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9091.pdf>

- R. 8-7-2015.- R.P. OURENSE Nº 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES.** El T.S., por todas la S. 28-3-2012, reitera como doctrina jurisprudencial que la ejecución de obras en elementos comunes, los cuales conforman la estructura del edificio, requieren del consentimiento unánime de la comunidad, sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de perjuicio para los propietarios o afecten o no a la estructura, seguridad o configuración exterior del edificio comunitario, así como que la constitución de servidumbres en beneficio de elementos privativos requiere no sólo del consentimiento de los respectivos dueños de los predios dominante y sirviente sino también,

cuando afecte a elementos comunes, del consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. El dueño de un elemento privativo tiene por razón de su integración en una comunidad limitado su derecho de propiedad en aras al mantenimiento y seguridad del edificio y a la protección de los derechos del resto de propietarios por lo que no puede por sí solo constituir una servidumbre permanente a favor de otra comunidad con su sola voluntad, aun cuando afirme no afectar a los elementos comunes del edificio en que su finca está integrada, pues dicha afirmación, deberá ser ratificada por la oportuna autorización de la comunidad o comunidades afectadas. En el supuesto de hecho de este expediente aun cuando no se produzca una agrupación de las fincas comunicadas, si se establece de facto una unión física entre dos fincas, una de ellas elemento privativo de una comunidad horizontal, que serán recíprocamente predios sirviente y dominante, y, conforme a la doctrina jurisprudencial, ver Sentencias citadas en «Vistos», no hay duda de que pueden constituirse servidumbres, frente a finca ajena, por el propietario o promotor del total de la finca antes de la división y adquisición por terceros de los locales y viviendas. Y también, por los copropietarios de la comunidad, lo que afectará al título constitutivo y exige la unanimidad en aplicación del art. 17.1 de aquella Ley y será inscribible en el Registro de la Propiedad. Si en los estatutos, sobre los cuales nada se dice en la escritura, no consta nada relativo al destino del local, ni limitación respecto a la modificación del citado destino, pueden hacerse las modificaciones y cambios y por lo tanto no se puede sostener tal defecto en la calificación. Si en los estatutos, sobre los cuales nada se dice en la escritura, no consta nada relativo al destino del local, ni limitación respecto a la modificación del citado destino, pueden hacerse las modificaciones y cambios y por lo tanto no se puede sostener tal defecto en la calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9092.pdf>

- R. 6-7-2015.- R.P. SALAMANCA nº 2.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.** En el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (art. 148.2, inciso segundo, Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (art. 149 Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex art. 153.1 de la Ley Concursal), si bien el juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la L. 22/2003, de 9-7-2003, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado –no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación– recurso de apelación (art. 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (art. 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que si el juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. Si, por regla general, hay que liquidar aunque el auto no sea firme, cabe dudar si el Registrador que recibe el mandamiento de cancelación de embargos y de cualesquiera gravámenes debe proceder a esa cancelación o, si, por el contrario, puede exigir que se le acredite la firmeza de esa resolución. La solución al problema planteado no se encuentra en la Ley Concursal, que guarda silencio sobre el particular, sino en la legislación registral en relación con la normativa contenida en las leyes procesales. En este sentido, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la L.H. exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (art. 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (art. 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el art. 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta L. 22/2003, de 9 julio), «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud

de documento judicial, sólo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la L.H. y 174 del R.H.), y esta doctrina ha sido igualmente reiterada al tratar de las cancelaciones ordenadas por el juez del concurso durante la fase de liquidación de la masa activa, exigiendo para la cancelación de cargas y gravámenes, una y otra vez, que la resolución por la que se hubiera aprobado el plan de liquidación haya alcanzado firmeza. El siguiente defecto que procede examinar consiste, a juicio del Registrador, en que la cancelación de las hipotecas ordenada por el juez del concurso es anterior a la enajenación de los bienes hipotecados. Si se tratase de embargos, no habría inconveniente en admitir que, precisamente para favorecer las operaciones de liquidación de la masa activa, el plan de liquidación contemplara esa cancelación anterior a la enajenación. Pero, tratándose de derechos reales de garantía, no es admisible esa cancelación anticipada, por pugnar frontalmente con las características de las hipotecas. Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda propia –esto es, de la sociedad concursada–, la Ley Concursal no prevé la cancelación de esos derechos reales de garantía como mera consecuencia de que, en la lista definitiva de acreedores, esos créditos no se califiquen como créditos con privilegio especial. La única hipótesis en que así acaece es cuando el titular del crédito tuviera la condición de persona especialmente relacionada con la sociedad deudora, hipótesis en la que la cancelación sería consecuencia de la declaración judicial obligatoria de extinción de la garantía (art. 97.2 Ley Concursal). Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda ajena, la cancelación en modo alguno procedería por decisión el juez del concurso en el que el beneficiario de la garantía no figura reconocido como acreedor concursal. Al requisito de la firmeza –o, más exactamente, de la constancia de la firmeza del auto de aprobación del plan de liquidación– se añade el requisito del tiempo: en el supuesto objeto de consideración, la cancelación de la hipoteca o hipotecas constituidas sobre una finca integrada en la masa activa no puede verificarse antes de la enajenación de los bienes hipotecados por la Administración concursal. El Registrador ha exigido que el plan de liquidación fuera conocido por los acreedores hipotecarios, y no sólo eso, sino, además, que se hubiera puesto en conocimiento de los mismos las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito a ellos reconocido. Sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el juez.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9113.pdf>

- R. 9-7-2015.- R.P. MURCIA Nº 7.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO: EFECTOS.** Fallecido el causante titular de una finca y abierta la sucesión, surge el «ius delationis» a favor de los llamados a la herencia que son depositarios del derecho potestativo de aceptarla o repudiarla. Si son varios los llamados mientras no se realice la partición existe el derecho hereditario in abstracto, que es el que cada uno de los herederos ostenta sobre la totalidad de la herencia en proporción a sus cuotas entre tanto no se practique la partición hereditaria. El heredero puede disponer de su derecho in abstracto, transmisión que se concretará en los bienes que se le adjudiquen en la partición, pero no de bienes concretos, ni de cuotas o partes indivisas de los mismos, hasta la partición, con excepción de la transmisión de un bien por todos los herederos, todos los miembros de la comunidad hereditaria. Este derecho sólo puede acceder al Registro vía anotación preventiva conforme al art. 42.6 de la L.H. que prevé así mismo la posibilidad de su transmisión, gravamen o anotación. La anotación de embargo del derecho hereditario esta además regulada en el art. 166 del R.H. Una vez hecha la partición, el derecho hereditario in concreto recae directamente sobre bienes concretos o cuotas o partes indivisas de los mismos. Y cada titular ostenta plena disponibilidad de los bienes adjudicados que se le hayan adjudicado. Hecha la partición, cabe inscripción en el registro de la Propiedad conforme a los arts. 14 y 16 de la L.H. En el caso de este expediente se cumplen las anteriores condiciones por lo que se extendió en su momento la anotación preventiva de embargo del derecho hereditario que pudiera corresponder a don J.M.S. por el fallecimiento de su padre. En consecuencia con lo anterior sólo podría, en su caso, con motivo de la adjudicación derivada de la ejecución del embargo, anotarse el derecho del adjudicatario, pero la efectividad de la ejecución quedará también sujeta a la efectiva consolidación del derecho hereditario a favor del deudor. En cuanto a la posibilidad de anotación de la adjudicación efectuada sobre la finca registral número 90, hay que considerar dos circunstancias: En primer lugar, cuando el testimonio del auto se presenta, la anotación de embargo del derecho hereditario que le da sustento registral ha caducado, por lo que la adjudicación en ningún caso podrá beneficiarse por la prioridad ganada por dicha anotación que ha devenido registralmente inexistente. En se-

gundo lugar, la situación del Registro en el momento de emitir la calificación. En relación con esta última es reiterada la doctrina de esta Dirección General según la cual la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25). Es así mismo regla general que los Registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean incompatibles entre sí. Además y en relación con el derecho hereditario adjudicado, de los asientos del Diario de presentación del Registro se infiere que no será posible practicar asiento alguno derivado del título presentado en segundo lugar, esto es el testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación, puesto que el deudor no ostenta derecho alguno sobre la finca registral número 90 pues, practicada la partición, el derecho hereditario en abstracto que tenía sobre dicha finca como integrante de la herencia se ha extinguido respecto a ella, ya que ha pasado a adjudicarse a su hermano don J.P.M.S. Así se deduce del art. 206 del R.H. cuando en su número 10 determina que procederá la cancelación de las anotaciones preventivas cuando en el supuesto del número 6.ª del art. 42 de la Ley o del párrafo segundo de la regla la del art. 166 de este Reglamento se presentare la escritura de partición y no aparecieren adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiere tomado anotación preventiva del derecho hereditario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9114.pdf>

- R. 9-7-2015.- R.P. VALLADOLID Nº 5.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN SOBRE BIENES HIPOTECADOS: REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR HIPOTECANTE EN DOMICILIO DISTINTO AL CONSIGNADO EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA.** En el presente expediente se centra el debate en los requisitos para que el requerimiento de pago realizado al deudor hipotecante deba entenderse realizado debidamente, de tal forma que cumpla con las exigencias que el principio de tutela judicial efectiva salvaguarde los derechos de la parte demandada. En el caso debatido se fija como domicilio a efecto de notificaciones en la propia escritura de constitución de hipoteca la finca hipotecada, resultando ser una finca rústica carente de construcción alguna. Ante la imposibilidad de realizar el pertinente requerimiento de pago opta el Juzgado por realizarlo en la sede social de la mercantil deudora hipotecante. Dicha cuestión ha sido resuelta por el T.S. en S. 3-5-1947 al entender válidamente realizado el requerimiento practicado en el domicilio real cuando el fijado en el Registro resultaba erróneo puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor «fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él», resultando «indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial». En el mismo sentido se pronuncia la S. 24-7-1991 con la entrega realizada a una empleada en el domicilio efectivo de la deudora hipotecante. Ciertamente, el art. 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil según redacción dada por L. 13/2009, de 3-11-2009, determina que «intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el art. 164 de esta ley». Ahora bien, como ha manifestado el Tribunal Constitucional (cfr. S. 11-5-2015) conlleva mucha mayor protección la notificación personal al deudor hipotecante en cualquier domicilio conocido que acudir a la notificación edictal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9115.pdf>

- R. 9-7-2015.- R.P. NOVELDA.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. MONTES: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LEGAL.** Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No obstante lo anterior, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del

asunto. Corresponde a los propietarios de los montes o fincas enclavadas o colindantes con un monte público la obligación de comunicar la transmisión que se pretende efectuar a fin de facilitar el ejercicio de tal derecho. Así lo señala el punto 4 del art. 25 de la Ley de Montes. Y el punto 5 impone a Notarios y Registradores un claro deber de colaboración señalando que no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente. Aplicando los anteriores preceptos al supuesto de este expediente está claro que la finca constituye un terreno forestal ya que de los datos obrantes en el Registro, que se reproducen en la nota de calificación, resulta que la finca es en su mayor parte monte, atochar, pastos y pinar y el resto tierra seca campá destinada a cereal con algunos almendros, olivos y algarrobos. También resulta de dichos datos que la medida superficial de la finca no determina la existencia del derecho de retracto pero pudiera surgir el mismo si la finca estuviera enclavada o fuera colindante con terrenos propiedad de la comunidad. Estas circunstancias no se deducen de su descripción, ni tampoco si tiene la consideración de monte protector. Ahora bien, la simple constancia de la cualidad de monte de la finca por sí sola no justifica la exigencia de la notificación fehaciente de su transmisión ni las averiguaciones posteriores que ha efectuado el Registrador y que recoge en su informe pueden ser tenidas en cuenta para la resolución de este expediente al no haberse señalado en la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9116.pdf>

- R. 9-7-2015.- R.P. PALMA DE MALLORCA Nº 8.- **MENCIONES: CANCELACIÓN.** A la hora de calificar, desde un punto de vista registral, la indicación «por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado oeste» debe llegarse a la conclusión de que se trata de una simple mención, pues el asiento registral se refiere a un derecho que, pudiendo acceder al Registro, no lo ha hecho –R. 1-2-2010–, conforme al concepto que da el art. 29 de la L.H. El art. 98 de la misma L.H. determina que los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada, por lo que el recurso ha de ser estimado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9117.pdf>

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

- R. 15-6-2015.- R.M. ZARAGOZA I.- **JUNTA. CONVOCATORIA. FORMA. CUENTAS. CAPITAL SOCIAL.** Se trata de una junta convocada conforme a la cláusula estatutaria contenida en una escritura de elevación a público de acuerdos de modificación de estatutos que no ha sido inscrita, al ser calificada como defectuosa por entenderse que la junta que adoptó el cambio estatutario no fue válidamente convocada. No cabe por tanto admitir esa forma de convocatoria no inscrita.

El principio de prioridad contenido en el artículo 10 R.R.M. impide el depósito de unas cuentas en las que consta un capital social que no se corresponde con el que consta inscrito en el Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8960.pdf>

- R. 16-6-2015.- R.M. ZARAGOZA I.- **JUNTA. CONVOCATORIA. FORMA.** Siendo el régimen legal de convocatoria de carácter imperativo, sólo cabe establecer en los estatutos como sistema sustitutivo del mecanismo legal los procedimientos individuales y por escrito. Según la actual redacción del artículo 173 L.S.C. no cabe, por tanto, fijar en estatutos como sistema el de anuncio en un periódico aunque éste sea uno determinado.

No puede aceptarse como válidamente convocada la junta si se ha hecho conforme al pacto estatutario inscrito, de acuerdo con lo admitido anteriormente por la ley, de anuncio en el «Heraldo de Aragón».

La Resolución incluye una serie de argumentos para ello. Básicamente que, aunque no se ha establecido una expresa obligación de adaptación de los estatutos a cada una de las versiones del artículo 173 L.S.C., tampoco hay previsión legal que mantenga la validez de los pactos estatutarios inscritos contrarios a la imperatividad de la norma. Ello dejaría a la voluntad de los interesados la aplicación de una disposición imperativa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8963.pdf>

- R. 18-6-2015.- R.M. CÁDIZ.- **SOCIEDAD LIMITADA DE FORMACIÓN SUCESIVA.** No es aplicable el régimen de sociedades de formación sucesiva regulado en el art. 4.bis de la L.S.C. a sociedades que, teniendo un capital social al menos igual al mínimo, pueda éste encontrarse pendiente de desembolso. Se trata de sociedades que deben tener un capital social que, siendo inferior al mínimo legal, esté totalmente desembolsado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8966.pdf>

- R. 25-6-2015.- R.M. MADRID IX.- **AUDITOR. DESIGNADO POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN. CIERRE REGISTRAL. CUENTAS ANUALES.** El cierre del Registro constituye una sanción contra la sociedad por el incumplimiento de una obligación legal que se establece en el artículo 282 L.S.C. La sanción sólo se levanta en los supuestos contemplados en la Ley cuyo contenido desarrolla el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil. El nombramiento voluntario de auditor llevado a cabo por el órgano de administración no se encuentra entre las excepciones al cierre del folio registral.

Presentada una solicitud de inscripción de nombramiento de auditor voluntario por el órgano de administración por sociedad no obligada a verificación contable en conflicto con una solicitud de designación realizada por socio minoritario en ejercicio de la facultad reconocida en el art 265.2 L.S.C., el Registrador debe actuar de acuerdo a la doctrina de la D.G. No frustra el derecho del socio el origen del nombramiento –judicial, registral o voluntario– dados los principios de objetividad, independencia e imparcialidad que presiden la actividad auditora. Pero para que la auditoría voluntaria pueda enervar el derecho del socio minoritario, el nombramiento debe ser anterior a la presentación en el Registro de la instancia de solicitud del socio minoritario y que se garantice su derecho mediante la inscripción del nombramiento, mediante la entrega al socio del informe o mediante su incorporación al expediente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/10/pdfs/BOE-A-2015-8972.pdf>

- R. 2-7-2015.- R.M. JAÉN.- **AUDITOR. INFORME. OPINIÓN.** Es competencia del Registrador Mercantil determinar el valor del informe del auditor a los efectos de practicar operaciones en el Registro Mercantil, analizando si con el mismo se cumple o no con la finalidad prevista por la legislación de sociedades y se respetan debidamente los derechos del socio cuando se ha instado su realización. Pueden ser expresados cuatro tipos de opiniones técnicas: favorable, con salvedades, desfavorable y denegada.

No hay cuestión cuando el informe contiene una opinión favorable o favorable con salvedades pues ambos supuestos implican la afirmación del auditor de que el informe que suscribe conlleva que las cuentas analizadas expresan la imagen fiel del patrimonio social, de su situación financiera y, en su caso, del resultado de las operaciones y de los flujos de efectivo (arts. 3.1.c la Ley de Auditoría y 6.1 de su Reglamento). Tampoco es problemática la evaluación del supuesto de informe con opinión desfavorable.

Entre estos dos grupos de supuestos se encuentra aquél en que el informe contiene reservas de las que resulte una opinión denegada, supuesto al que se asimila aquél en que el auditor se abstiene de emitir opinión. En estos supuestos no existe una opinión desfavorable, sino una declaración de que el auditor no se pronuncia técnicamente en función de las salvedades o incertidumbres señaladas. No toda opinión denegada implica necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. No procede el depósito cuando la falta de opinión derive del incumplimiento por parte de la sociedad de su obligación en materia de formulación de las cuentas y de su obligación legal de colaboración con el auditor designado. Más compleja es la situación en que las reservas expresadas en el informe no vienen referidas a la falta de aportación de información por la sociedad sino a otras cuestiones más difíciles de evaluar. Debe procederse al depósito siempre que, a pesar de la existencias de reservas, el informe de verificación no implique una afirmación de que las cuentas no son fiables, de que no reflejan el estado patrimonial de la sociedad y sus estados financieros (por referirse a cuestiones tales como la evolución del mercado o la posibilidad de realización de activos en el futuro), que impiden pronunciarse técnicamente al auditor pero que no comprometen su fiabilidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9077.pdf>

- R. 6-7-2015.- R.M. ALICANTE IV.- **CUENTAS ANUALES. CONCURSO. CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS.** Nombrada y vigente la administración concursal en los supuestos en que ello implique la suspensión de las facultades del deudor, sólo a ésta corresponderá la facultad de certificar los acuerdos de la junta, previa la

inscripción de su cargo. Es procedente la expedición de la certificación por los administradores sociales en fecha anterior a su cese, y con cargo inscrito y vigente en el Registro al tiempo de la firma o emisión de la misma. Pero es necesario acreditar el consentimiento, conocimiento o intervención de las cuentas presentadas a depósito por la administración concursal, en este caso, toda vez que a la fecha de su presentación consta en el Registro el cese de los anteriores administradores sociales, que han sido sustituidos por una administradora concursal cuyo nombramiento y vigencia resulta del Registro mismo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/12/pdfs/BOE-A-2015-9084.pdf>

- R. 9-7-2015.- R.M. MADRID VIII.- **CUENTAS ANUALES. SUCURSAL DE SOCIEDAD EXTRANJERA.** No puede practicarse la inscripción de un poder general otorgado por la sucursal en España de una sociedad extranjera al hallarse el folio de la sucursal cerrado por falta del depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio anterior. Los arts. 375 y 376 del R.R.M. prevén la obligatoriedad del depósito hasta el punto de hacer necesaria la formulación de cuentas específicas para la sucursal cuando se produzca el supuesto previsto en el último artículo citado, es decir, en el caso de que la legislación de la sociedad extranjera no preceptuase la elaboración de las cuentas a que se refiere el artículo anterior o la preceptuase en forma no equivalente a la legislación española.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9118.pdf>

- R. 10-7-2015.- R.M. MÁLAGA II.- **APORTACIÓN DE BIENES A SOCIEDADES. ACTIVOS ESENCIALES.** En el supuesto contemplado se constituye una sociedad de responsabilidad limitada, con aportación dineraria de 5.000 euros realizada por otra sociedad limitada, representada por su administrador único y se suspende la inscripción solicitada porque, al no constar la autorización de la junta general ni expresarse por el administrador de la sociedad aportante que los activos aportados no son esenciales, se infringe la norma del art. 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital.

El art. 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el art. 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el Registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/13/pdfs/BOE-A-2015-9119.pdf>

### **C. REGISTRO BIENES MUEBLES.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

- R. 26-6-2015.- R.B.M. GRANADA.- **INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULO. TÍTULO. USUCAPIÓN.** Se pretende la inmatriculación de un vehículo en base a una instancia presentada por quien dice ser titular del mismo por donación verbal y por usucapión. La titularidad que reclama el solicitante no viene amparada ni por el consentimiento del titular según el Registro Administrativo ni por una resolución firme en procedimiento dirigido contra él.

En cuanto a la usucapión, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica, que escapa por completo de la función registral y que corresponde a los Tribunales de Justicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/11/pdfs/BOE-A-2015-9008.pdf>

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

### RECURSOS GUBERNATIVOS.

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

- R. 1.744/2015, 14-7-2015.- R.P. GRANOLLERS Nº 2.- **DONACIÓN INOFICIOSA: TRACTO SUCESIVO. RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA, NOTIFICACIONES.** En cuanto al fondo, de conformidad con el principio de tracto sucesivo y de legitimación registral (arts. 20 y 38 de la L.H.) una escritura en la que no comparecen los titulares registrales y donde no existe un pronunciamiento judicial que declare la ineficacia de la transmisión operada en la que estos no hayan sido parte no es inscribible. Es de tener en cuenta que este principio se entronca según doctrina reiterada del Centro Directivo manifestación a su vez del principio de tutela judicial efectiva que reconoce el art. 24 de la Carta Magna. Así lo recuerda el Centro Directivo, en numerosas Resoluciones (así, R. 14-10-2006, de 14-2-2008, 30-5-2009, 5-10-2009, 19-4-2010, Fundamentos de Derecho 2 y 3 de la R. 27-4-2012, 13-2-2013 y 23-5-2013 o 17-6-2013 y 22-7-2013, por todas S.T.S. 21-10-2013, 25-11 y 26-12-2014). Según R. 14-7-2011, en el Fundamento de Derecho Tercero explica los antecedentes históricos y la raíz de este principio, entroncado con el de fe pública registral, en cuanto a la tutela que, respecto de los adquirentes posteriores, resulta del art. 34 de la L.H. La Dirección General indica que si bien es cierto que el art. 34 de la L.H. no es una excepción del 33, como se recogía en la L.H. de 1909, y en la primera L.H. de 1861 y que fue modificado en la reforma de 1944-46, donde ambos arts. 33 y 34 quedaron deslindados. El art. 33, al expresar que la inscripción no convalida los actos nulos refleja que nuestro sistema registral no es de fuerza convalidante. Así también, en la R. 22-3-2006 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, se señala que la falta de tracto sucesivo es obstáculo que impide la inscripción. Más concretamente, el art. 37 de la L.H. dispone que las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley. Comoquiera que no se hallaba en los supuestos exceptuados por la propia L.H. y por los efectos propios de la inoficiosidad, que es la reducción, esta inscripción resultaba improcedente. Así, para un supuesto en que se declaró nula una donación en causa penal, la R. 2-2-2005 confirma la nota de denegación por falta de intervención del titular registral. La R. 14-1-2006 resolvió que no es anotable una demanda presentada en un procedimiento judicial de división de herencia, por la que se pretende, entre otras cosas, la reducción por inoficiosas de las donaciones hechas en vida por el causante, si las fincas figuran inscritas a favor de quienes las compraron a los donatarios, y estos titulares registrales no han sido demandados.

En cuanto a cuestiones procedimentales, en primer lugar, la Dirección sigue la tesis restrictiva sobre el objeto del recurso gubernativo, al pronunciarse exclusivamente sobre el problema del tracto sucesivo, de conformidad con el art. 326 de la L.H. Así se lo entiende también el Centro Directivo en R. 23-4-2014 o 27-3-2015, entre otras muchas. En segundo término, considera innecesario ahondar sobre su competencia, al tratarse de materia de Derecho foral en su integridad, sin que se susciten las dudas planteadas en otros supuestos de hecho en los que hay concurrencia con instituciones jurídicas de Derecho Civil Común o con materias netamente registrales, por lo que simplemente se remite, a título ejemplificativo, de 22-5, 7-7 y 18-9-2006 u otras posteriores, como la de 18-9-2014.

Por lo que hace a la notificación a los interesados, señala la Dirección General en R. 14-12-2014 que la obligación que tiene el Registrador de trasladar el recurso a los titulares de derechos presentados no pueda servir de base para reputar como interesados a personas distintas de dichos titulares, según el art. 327.5 de la L.H., que solamente se refiere a los funcionarios que hubieran autorizado el título y no hayan recurrido (R. 19-10-2011). Por su parte, en el Fundamento de Derecho Primero de la R. 31-3-2015 entiende que, conforme al art. 327, párrafo séptimo, de la L.H., no es la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución, pero tan solo es a efectos de que puedan ejercer los recursos que estimen procedentes, pero sin que su oposición esté prevista legalmente como defecto que impida la inscripción. En Cataluña, en cambio, el art. 3.5 impone la notificación a los titulares de los derechos reales presentados, inscritos, anotados o que consten por nota

al margen en el registro y puedan resultar perjudicados por la resolución, como regla general, de ahí que esta Resolución lo considere necesario, pese a que por el supuesto de hecho, la ausencia de indefensión no invalidaba su pronunciamiento, al no resultar perjudicial para los titulares.

En definitiva, la declaración de inoficiosidad de una donación no implica la ineficacia de una inscripción de donación, sino solo la reducción y, en materia de procedimiento, estima que la falta de notificación de la interposición del recurso si no perjudica a los titulares, aunque sí ha de notificarse la resolución dictada en todo caso.

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6926/1437920.pdf>

- R. 1.745/2015, 14-7-2015.- R.P. SANT BOI DE LLOBREGAT. **PROPIEDAD HORIZONTAL: IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS. ACUERDOS DE MODIFICACIÓN DE GASTOS DE UNA SUBCOMUNIDAD.** En lo que respecta a la primera cuestión, la doctrina de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas es coincidente con la de la Dirección General de los Registros y Notariado. En efecto, comoquiera que el Registro de la Propiedad tiene como base, según se desprende de los arts. 7 y 243 de la L.H., las fincas (sistema de folio real, Fundamento de Derecho Segundo de la R. 15-6-2010, con cita de la R. 30-9-2005), el Centro Directivo señala que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral, entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados unos intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción...). Por tanto, si el objeto está indeterminado, no puede procederse a calificar el documento. En el mismo sentido se pronuncia el Fundamento de Derecho Octavo de la R. 21-7-2011 que entiende incluso que el objeto está insuficientemente determinado si solo se aportan los datos registrales de la finca –número, libro, tomo y folio– (R. 15-6-2010 o 13-7-2012) en cuanto a la necesidad de determinar los linderos y descripción de fincas resultantes de una división judicial o R. 20-6-2013, Fundamento de Derecho Noveno). En análogo sentido, para un supuesto de certificación relativa a la adjudicación de finca en procedimiento administrativo de apremio, indica el Centro Directivo en R. 11-10-2011 (Fundamento de Derecho Segundo), que siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la L.H. y 44 y 51.6 del R.H.), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. RR. 2-9-1991, 29-12-1992, 21-6-2004 y 10 y 14-6-2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9.1 de la L.H. y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del R.H., RR. fecha 13-6 y 9-12-2014).

En esta Resolución, concretamente, siguiendo los pronunciamientos sostenidos en la Resolución JUS/1.659/2014, de 2-5-2014, la Dirección de Derecho y Entidades Jurídicas entiende que las vinculaciones ob rem no alteran en modo alguno las propiedades horizontales en que se integran, sino solo el régimen jurídico de los elementos privativos afectados, por lo que no existiendo la propiedad horizontal compleja y no existiendo en consecuencia finca registral constituida por el conjunto de ambas, el régimen previsto por el Libro V para las propiedades horizontales complejas no es procedente. Así, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 15-11-1994 y de 14-4-2015 confirmaron la negativa a legalizar los libros de actas de un portal no constituido en subcomunidad. Así, figurando inscrito, en régimen de propiedad horizontal, un edificio con dos portales en cuyos estatutos se preveía que determinados gastos fueran satisfechos solo por los propietarios de cada portal, rechaza la Dirección General la legalización de un libro para cada subcomunidad, pues para admitirlo sería necesario que de los estatutos resultase la existencia indubitada de un órgano colectivo especial permanente que se ocupase solo de los asuntos concernientes a un grupo de propietarios y entiende que solo cabe diligenciar el libro de actas correspondiente a la comunidad general, sin que la existencia del libro fichero a que se refiere el art. 415.7 del R.H. vincule la decisión del Registrador en orden a la calificación de futuros actos de supracomunidades no constituidas en la forma prevista en la normativa, esto es, el art. 24 de la L. 49/1960, de 21-7-1960 o, en el caso de Cataluña, arts. 553.48 a siguientes del Libro V.

En cuanto a la necesidad de recabar el consentimiento de los titulares de los locales, señalar que la R. 14-7-2015 entiende, en el Fundamento de Derecho Tercero, que el acuerdo de prohibir la instalación de viviendas turísticas en el inmueble propiedad de una Comunidad limita o disminuye las facultades de goce y disfrute de todos los propietarios de las viviendas que constituyen el inmueble, y es aplicable el art. 553.25.4 de Libro V.

Como conclusión, no es posible inscribir los acuerdos adoptados por los propietarios de una escalera que no se halla constituida formalmente como subcomunidad.

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6927/1438233.pdf>

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

#### **RESOLUCIONES DE AUDITORES DE ABRIL, MAYO Y JUNIO DE 2015.**

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

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

- SENTENCIA 148/2015, DE 6 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 5098-2012. PROMOVIDO POR DON J.M.L. EN RELACIÓN CON LAS RESOLUCIONES DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CIUDAD REAL SOBRE CUANTIFICACIÓN DE PRODUCTIVIDAD Y LA DESESTIMACIÓN DE SU IMPUGNACIÓN POR SENTENCIA DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE ESA CIUDAD. SUPUESTA VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LIBERTAD SINDICAL: FIJACIÓN DE COMPLEMENTOS PARA UN EMPLEADO QUE TIENE CONCEDIDO PERMISO PARA DESARROLLAR LABORES SINDICALES QUE NO VULNERA LA GARANTÍA DE INDEMNIDAD RETRIBUTIVA. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9190.pdf>

- SENTENCIA 149/2015, DE 6 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 3513-2013. PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES FERYMER, S.A., RESPECTO DEL AUTO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID QUE DECLARÓ NO HABER LUGAR AL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO FRENTE A UNA SENTENCIA DICTADA EN JUICIO ORDINARIO DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO AL RECURSO LEGAL): INADMISIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN EL ABONO DE LAS TASAS JUDICIALES EN UN PLAZO DE TIEMPO RAZONABLE POSTERIOR AL REQUERIMIENTO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9191.pdf>

- SENTENCIA 150/2015, DE 6 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 3717-2013. PROMOVIDO POR DON J.R.C. EN RELACIÓN CON LA RESOLUCIÓN SANCIONADORA ADOPTADA POR LA DEPENDENCIA REGIONAL DE INSPECCIÓN DE LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE CANARIAS, Y LAS SENTENCIAS DE LAS SALAS DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO Y DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. SUPUESTA VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LEGALIDAD SANCIONADORA: SUBSUNCIÓN DE LA CONDUCTA CONSISTENTE EN LA EMISIÓN DE FACTURAS CARENTES DE SUSTENTO REAL EN OPERACIÓN ECONÓMICA, EN EL TIPO RELATIVO AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE FACTURACIÓN (STC 146/2015). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9192.pdf>

- SENTENCIA 151/2015, DE 6 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 6632-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO CENTRAL DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 7, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9193.pdf>

- SENTENCIA 152/2015, DE 6 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 107-2014. PROMOVIDO POR DON J.M.G. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA EN RECURSO DE APELACIÓN SOBRE IMPUGNACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCOY. VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (INCONGRUENCIA) Y AL JUEZ ORDINARIO PREDETERMINADO POR LA LEY: RESOLUCIONES JUDICIALES QUE NO DAN RESPUESTA A LAS RECLAMACIONES SOBRE EXCESO DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y LUCRO CESANTE POR PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD; INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES RESUELTO POR EL ÓRGANO JUDICIAL EN COMPOSICIÓN PARCIALMENTE DIFERENTE DE AQUELLA QUE DICTÓ LA SENTENCIA CONTROVERTIDA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9194.pdf>

- SENTENCIA 153/2015, DE 6 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 3164-2014. PLANTEADA POR EL JUZGADO CENTRAL DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 7 DE MADRID RESPECTO DE LOS ARTÍCULOS 2 Y 3.3 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9195.pdf>

- **COMPETENCIAS EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA EN ANDALUCÍA. SENTENCIA 154/2015, DE 9 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1832-2006. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DEL CONGRESO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO. INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD DE LOS PODERES PÚBLICOS, DERECHO DE PROPIEDAD, AUTONOMÍA LOCAL Y COMPETENCIAS EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS QUE ATRIBUYEN A LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA EL EJERCICIO SUBSIDIARIO DE LAS POTESTADES DE PLANEAMIENTO Y DE DISCIPLINA URBANÍSTICA; INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO RELATIVO A LA INTERVENCIÓN AUTONÓMICA EN LAS DELIMITACIONES DE RESERVA PARA PATRIMONIO AUTONÓMICO DE SUELO (STC 51/2004).**

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9196.pdf>

- SENTENCIA 155/2015, DE 9 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 2085-2010. INTERPUESTO POR EL PARLAMENTO DE NAVARRA, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 9.2 DE LA LEY ORGÁNICA 4/2000, DE 11 DE ENERO, SOBRE DERECHOS Y LIBERTADES DE LOS EXTRANJEROS EN ESPAÑA Y SU INTEGRACIÓN SOCIAL, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY ORGÁNICA 2/2009, DE 11 DE DICIEMBRE. DERECHO A LA EDUCACIÓN: CONSTITUCIONALIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE REGULA EL ACCESO A LA EDUCACIÓN NO OBLIGATORIA DE LOS EXTRANJEROS MAYORES DE EDAD (STC 236/2007). VOTOS PARTICULARES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9197.pdf>

- SENTENCIA 156/2015, DE 9 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5741-2012. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. LÍMITES A LOS DECRETOS LEYES; COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y FUNCIÓN PÚBLICA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES QUE MODIFICAN LA REGULACIÓN DE LOS PERMISOS Y VACACIONES DE LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS, LOS HORARIOS COMERCIALES Y EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE VENTAS. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9198.pdf>

- SENTENCIA 157/2015, DE 9 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 6096-2013. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA, RESPECTO DEL ARTÍCULO 30 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2008, DE 13 DE MARZO, DE LA XUNTA DE GALICIA, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE FUNCIÓN PÚBLICA DE GALICIA, EN LA REDACCIÓN DADA AL MISMO POR LA LEY 15/2010, DE 28 DE DICIEMBRE. DERECHO DE ACCESO A LAS FUNCIONES PÚBLICAS

EN CONDICIONES DE IGUALDAD: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN POR INADECUADA REALIZACIÓN DEL TRÁMITE DE AUDIENCIA A LAS PARTES Y AL MINISTERIO FISCAL EN EL PROCESO JUDICIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9199.pdf>

- SENTENCIA 158/2015, DE 14 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO ELECTORAL 3810-2015. PROMOVIDO POR EL PARTIDO POPULAR DE CALDAS DE REIS EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA QUE ESTIMÓ EL RECURSO CONTENCIOSO-ELECTORAL INTERPUESTO POR EL PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL EN RELACIÓN CON LAS ELECCIONES AL CONCEJO DE CALDAS DE REIS. SUPUESTA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE ACCESO A LOS CARGOS PÚBLICOS EN CONDICIONES DE IGUALDAD: RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE DA POR VÁLIDOS DOS VOTOS EMITIDOS EN PAPELETAS A LAS QUE SE HABÍA RECORTADO EL ESPACIO INFERIOR EN BLANCO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9200.pdf>

- SENTENCIA 159/2015, DE 14 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO ELECTORAL 3811-2015. PROMOVIDO POR LA COALICIÓN ELECTORAL GANEMOS-IZQUIERDA UNIDA-LOS VERDES EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DICTADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE EXTREMADURA QUE INADMITIÓ SU RECURSO CONTENCIOSO-ELECTORAL, FRENTE A SENDOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS ELECTORALES DE BADAJOZ Y EXTREMADURA SOBRE PROCLAMACIÓN DE ELECTOS. VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO A LA JURISDICCIÓN) Y DE ACCESO A LOS CARGOS PÚBLICOS EN CONDICIONES DE IGUALDAD: RESOLUCIONES QUE IMPIDEN LA REVISIÓN DE VOTOS ANULADOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9201.pdf>

- SENTENCIA 160/2015, DE 14 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO ELECTORAL 3826-2015. PROMOVIDO POR EL PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA QUE DESESTIMÓ SU RECURSO CONTENCIOSO-ELECTORAL SOBRE ELECCIONES AL AYUNTAMIENTO DE LORCA. ALEGADA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IGUALDAD, A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA Y DE ACCESO A LOS CARGOS PÚBLICOS EN CONDICIONES DE IGUALDAD: INADMISIÓN DEL RECURSO DE AMPARO ELECTORAL QUE NO CONTIENE JUSTIFICACIÓN DE SU ESPECIAL TRASCENDENCIA CONSTITUCIONAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9202.pdf>

- SENTENCIA 161/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4558-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 17 DE MADRID RESPECTO DEL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9376.pdf>

- SENTENCIA 162/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5371-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE MÉRIDA EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 2.1 Y 2.2.2.1 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES Y EXPROPIACIÓN DE DERECHOS ECONÓMICOS: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9377.pdf>

- SENTENCIA 163/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5372-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE MÉRIDA EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 2.1 Y 2.2.2.1 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES Y EXPROPIACIÓN DE DERECHOS ECONÓMICOS: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9378.pdf>

- SENTENCIA 164/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5373-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE MÉRIDA EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 2.1 Y 2.2.2.1 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES Y EXPROPIACIÓN DE DERECHOS ECONÓMICOS: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9379.pdf>
  
- SENTENCIA 165/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5374-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE MÉRIDA EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 2.1 Y 2.2.2.1 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES Y EXPROPIACIÓN DE DERECHOS ECONÓMICOS: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9380.pdf>
  
- SENTENCIA 166/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5375-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE MÉRIDA EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 2.1 Y 2.2.2.1 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES Y EXPROPIACIÓN DE DERECHOS ECONÓMICOS: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9381.pdf>
  
- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA. NULIDAD DE ACTUACIONES. EMPLAZAMIENTO EDICTAL DE LA EJECUTADA, VICTIMA DE MALOS TRATOS, SIN PONDERAR TAL CIRCUNSTANCIA. SENTENCIA 167/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 6203-2013. PROMOVIDO POR DOÑA M.C.M.P. RESPECTO DEL AUTO DICTADO POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA QUE IMPIDIÓ SU PERSONACIÓN EN UN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL SIN INDEFENSIÓN: RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE NO REALIZA UNA ESPECIAL PONDERACIÓN DE LA SITUACIÓN DE VIOLENCIA DE GÉNERO QUE ESTABA PADECIENDO LA EJECUTADA NO EMPLAZADA AL PROCESO HIPOTECARIO.**  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9382.pdf>
  
- SENTENCIA 168/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 7166-2013. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 5 DE SANTA CRUZ DE TENERIFE EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9383.pdf>
  
- SENTENCIA 169/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 7452-2013. PROMOVIDO POR DON F.A.S. EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 2 DE LUGO QUE DESESTIMÓ SU DEMANDA FRENTE A RESOLUCIÓN SANCIONADORA DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LUGO EN APLICACIÓN DE LA LEY DE CARRETERAS DE GALICIA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL (RESOLUCIÓN FUNDADA EN DERECHO): DESESTIMACIÓN DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO FUNDADA EN UNA ALTERACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO IMPUGNADO, AL QUE NO SE ATRIBUYE CARÁCTER SANCIONADOR SINO REPARADOR.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9384.pdf>
  
- SENTENCIA 170/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 743-2014. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 22 DE MADRID CONTRA EL ARTÍCULO

2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9385.pdf>

- SENTENCIA 171/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 890-2014. PLANTEADA POR EL JUZGADO CENTRAL DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 7 EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9386.pdf>

- SENTENCIA 172/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 3311-2014. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE NAVARRA EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2.1 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9387.pdf>

- SENTENCIA 173/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4552-2014. PLANTEADA POR LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ASTURIAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9388.pdf>

- SENTENCIA 174/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5186-2014. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE NAVARRA RESPECTO DEL ARTÍCULO 2.1 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9389.pdf>

- SENTENCIA 175/2015, DE 20 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5344-2014. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 2 DE GUADALAJARA, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 2.2 Y 6 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9390.pdf>

- SENTENCIA 176/2015, DE 22 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 6084-2007. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY ORGÁNICA 6/2001, DE 21 DE DICIEMBRE, DE UNIVERSIDADES, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY ORGÁNICA 4/2007, DE 12 DE ABRIL. PRINCIPIO DE IGUALDAD, LIBERTAD DE CREACIÓN DE CENTROS DOCENTES, DERECHO DE ACCESO EN CONDICIONES DE IGUALDAD A LAS FUNCIONES PÚBLICAS, RESERVA DE LEY ORGÁNICA Y COMPETENCIAS SOBRE UNIVERSIDADES: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS RELATIVOS A LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y REPRESENTACIÓN DE LAS UNIVERSIDADES.

DES PRIVADAS; LA CONFERENCIA GENERAL DE POLÍTICA UNIVERSITARIA; EL RÉGIMEN DE TÍTULOS Y ESTRUCTURA DE LAS ENSEÑANZAS OFICIALES, Y RÉGIMEN JURÍDICO Y CONCURSOS DE ACCESO A LOS CUERPOS DOCENTES UNIVERSITARIOS. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9391.pdf>

- SENTENCIA 177/2015, DE 22 DE JULIO DE 2015. RECURSO DE AMPARO 956-2009. PROMOVIDO POR DON J.R.C. Y DON E.S.T. RESPECTO DE LAS SENTENCIAS DE LA SALA DE LO PENAL DE LA AUDIENCIA NACIONAL Y EL JUZGADO CENTRAL PENAL QUE LES CONDENARON POR UN DELITO DE INJURIAS A LA CORONA. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA LIBERTAD IDEOLÓGICA Y DE EXPRESIÓN: QUEMA PÚBLICA DEL RETRATO DE LOS REYES CONSTITUTIVA DE UNA INCITACIÓN AL ODIOS. VOTOS PARTICULARES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9392.pdf>

- AUTO 121/2015, DE 7 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 7490-2013. INADMITE A TRÁMITE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 7490-2013, PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE TARRAGONA RESPECTO DEL ARTÍCULO 26.3 DE LA LEY 1/2012, DE 22 DE FEBRERO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA 2012.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/14/pdfs/BOE-A-2015-9203.pdf>

- AUTO 137/2015, DE 21 DE JULIO DE 2015. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 2639-2015. INADMITE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 2639-2015, PLANTEADA POR LA SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE TARRAGONA EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN FINAL OCTAVA DE LA LEY ORGÁNICA 1/2015, DE 30 DE MARZO, DE REFORMA DEL CÓDIGO PENAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/08/21/pdfs/BOE-A-2015-9393.pdf>

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

- S.T.S. 15-7-2015. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN: 1ª.- **SEPARACIÓN. DIVORCIO. VIVIENDA FAMILIAR.** No cabe pretender una especie de «reserva de vivienda» cuando el interés del hijo menor puede quedar protegido al pasar a residir en una vivienda que no desmerece de la que ha venido siendo la familiar, como es el caso en que la madre que tiene su custodia se traslada al nuevo domicilio titularidad de la abuela materna y ser, la que fue vivienda familiar, propiedad de la abuela paterna.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7443183&links=&optimize=20150727&publicinterface=true>

## **MATERIAS DE INTERÉS.**

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

- INFORME ENERO 2015:

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

- INFORME FEBRERO 2015:

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

- INFORME MARZO 2015:

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

- INFORME ABRIL 2015:

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

- INFORME MAYO 2015:

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

- INFORME JUNIO 2015:

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

- INFORME JULIO 2015:

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

- INFORME AGOSTO 2015:

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

# CP

Casos  
Prácticos

**CASOS PRÁCTICOS.** *Agradecemos la gentileza al Centro de Estudios Registrales del Decanato Autonómico de Madrid por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral, coordinado por Irene Montolio Juárez y con la colaboración de Miguel Román Sevilla, Marta Cavero Gómez y Carlos Ballugera Gómez.*

## **1. EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIETARIO NO ADHERIDO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, ¿EXISTE DERECHO DE REVERSIÓN A FAVOR DEL EXPROPIADO?**

En una expropiación urbanística de propietario no adherido a la Junta de Compensación, ¿existe derecho de reversión a favor del expropiado, que deba inscribirse en el Registro conforme art. 54 Ley de Expropiación Forzosa?

Aunque la ley no lo excluye, la mayoría es partidaria de no hacerlo constar. Si el planeamiento está ejecutado no tiene sentido. Es un derecho del expropiado a que le paguen por excluirle. Al no adjudicársele una finca en concreto recaería sobre todas las fincas entorpeciendo gravemente su tráfico y el crédito.

## **2. PROPIEDAD HORIZONTAL. VINCULACIÓN IMPUESTA POR LA NORMATIVA URBANÍSTICA NO RECOGIDO EN LA DIVISIÓN HORIZONTAL ¿POSIBILIDAD?**

En una división horizontal de las cincuenta plazas existentes en el edificio veinticuatro deben estar vinculadas con veinticuatro pisos por imponerlo la normativa urbanística según resulta de la licencia de obras. Las plazas están descritas en el edificio. En la división horizontal no se dice nada de la vinculación. ¿Hay defecto?

Para unos ahora no es momento de poner pegos en la división horizontal, ya que no se puede concretar la vinculación. Lo normal es que el comprador elija la plaza cuando compra el piso, por lo que lo propio es vincular con posterioridad y controlar esa circunstancia con las ventas.

La exigencia urbanística es que por lo menos cada vivienda pueda tener un aparcamiento, pero no tiene que haber una correspondencia férrea ya que puede haber compradores que no quieran estacionamiento.

Para otros el problema es que se configuran como independientes elementos que deben estar vinculados, por lo que lo mejor es convencer al constructor ahora para que aclare lo relativo a la vinculación, o bien autorizando estatutariamente al constructor para que realice la asignación de plazas, advirtiendo de la necesaria vinculación en los estatutos o recabando alguna norma o acuerdo del organismo municipal correspondiente

donde conste la necesidad de vinculación. Para ello se sigue en cierto modo la R. 6-2-2013 que trata el caso como un supuesto de condiciones en la licencia de obra.

### 3. PODER GENERAL PARA DONAR. ¿ES POSIBLE?

Se plantea la validez de un poder general para hacer y recibir donaciones salvando la autocontratación, a fin de auto donarse el donatario y su hermano 34 fincas que parecen configurar el total patrimonio de la donante, sin que se diga que éste se reserva bienes suficientes para subsistir. Se acompaña S.T.S. 6-11-2013, cuestionando la validez de estos poderes generales. Se duda al existir juicio de suficiencia notarial.

Los argumentos de la sentencia son claros en cuanto a no considerar poder expreso un poder general para donar, siendo necesario especificar los bienes sobre que recae el poder. La donación es acto personal o personalista no es lo mismo, por ejemplo, donar a una confesión religiosa que a otra.

No puede haber un poder general para donar puesto que la donación exige *animus donandi*, es una facultad personalísima, y exige la concreción de los bienes a que se refiere. El *animus donandi* es difícil de encajar en donaciones futuras.

### 4. SEGREGACIÓN Y EXCESO DE CABIDA. ¿SE PUEDE PRACTICAR DICHO EXCESO DE CABIDA SIN NECESIDAD DE LA PREVIA SEGREGACIÓN DE DICHA SUPERFICIE DE LA FINCA MATRIZ?

Consta inscrita una finca por segregación en el año 1972, con una superficie de 3.878,56 m<sup>2</sup>. Por Acta de Presencia y Notoriedad aprobada con fecha 23-2-2012 de conformidad con los requisitos establecidos en el art. 53 de la L. 13/1996 de 30-12-1996 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, se declara probado por notoriedad una superficie para dicha finca de 5.220,47 m<sup>2</sup>.

Se aportan los siguientes documentos:

- 1) Base catastral del año 1980 donde la finca consta amurallada con una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>;
- 2) certificación catastral de 1997 y nueva certificación catastral gráfico-descriptiva de fecha 4-1-2011 donde consta que la finca tiene una superficie de 5.218 m<sup>2</sup>, y de la que resulta que dos de sus linderos son fijos, (viales al frente y fondo), que no han variado desde la formación de la finca y que ya constan en la inscripción de formación de dicha finca en 1972; en cuanto a los propietarios de las fincas colindantes, (izquierda y derecha), consta la notificación del Acta antes relacionada con fecha 15-11-2011 y la recepción de dicha notificación por dichos propietarios;
- 3) también se acompaña medición de la finca realizada por Técnico Competente en febrero de 2011 donde consta que la finca tiene una superficie de 5.220,47 m<sup>2</sup>.
  - a) Se pretende la inscripción del exceso de cabida en la finca.
  - b) ¿Se puede practicar dicho exceso de cabida sin necesidad de la previa segregación de dicha superficie de la finca matriz?

El problema es que los dos mil metros pueden estar en la matriz, lo cual hace que haya dudas suficientes para poner nota, conforme al último párrafo del art. 298.3 R.H., en la que se pedirán las explicaciones o aclaraciones correspondientes para disipar esa duda en el sentido de que los metros están en la parcela segregada y que no se quedaron en la matriz. Algunos compañeros exigirían además la citación al titular de la finca matriz.

**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Agradecemos la gentileza al Servicio de Estudios Registrales de Catalunya, coordinado por D. José Luis Valle Muñoz, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Catalunya.*

## 1. MANDAMIENTO JUDICIAL: FIRMA ELECTRÓNICA. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.

Nos encontramos con un mandamiento judicial presentado por fax y firmado electrónicamente en el cual la fecha de dicha firma electrónica no coincide con la de la fecha que consta en el mandamiento. La Registradora comenta el tema con el Secretario, el cual contesta que mientras no se firme, manual o electrónicamente, el documento es un simple papel no datado, por mucho que contenga una fecha. Esto plantea problemas, como la presentación por fax, pues lo presentan por telefax dos días antes del de la firma electrónica.

Hay que distinguir dos supuestos: documento firmado manualmente y, posterior o simultáneamente, firmado electrónicamente, y documento no firmado manualmente que, con posterioridad a su redacción, es firmado electrónicamente. En el primer caso, la firma manual produce todos sus efectos por lo que si se presenta por telefax habrá ganado prioridad desde la llegada de éste al Registro, aunque luego se vuelva a firmar electrónicamente. En el segundo el documento propiamente no existe por lo que si se presenta por telefax dicha presentación no lo será de un documento público y, en consecuencia, al no poder provocar el mismo ningún asiento en el Registro, una vez que se haya comprobado que la firma electrónica es posterior a la recepción del telefax el asiento de presentación debe cancelarse por haber sido extendido erróneamente (el art. 420.3 del R.H. señala que los registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no pueden provocar operación registral alguna).

El art. 3.4 de la Ley de Firma Electrónica (L. 53/2003, de 19-12-2003) establece que la firma electrónica reconocida tendrá respecto de los datos contenidos electrónicamente el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los datos consignados en papel (por lo tanto, respecto de la fecha del documento debe entenderse que el mismo es datado en el momento de la firma electrónica).

El art. 418.5 del R.H. establece que los órganos judiciales podrán enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral, el día de su firma o en el siguiente hábil. Por ello en el presente caso se habrá enviado un documento sin firma y por lo tanto ello se debe a un error. La consecuencia es que no existe tal documento y que cuando se aporte el documento firmado electrónicamente debe practicarse un nuevo asiento de presentación, con la consiguiente pérdida de rango en favor de los documentos presentados en el ínterin (piénsese, por ejemplo, que si el documento sin firma ordena la anotación de un embargo y, a continuación, se haya presentada una compraventa, si el embargo se dirige contra el vendedor, deberá ser denegada la práctica de la anotación por deber practicarse previamente la inscripción a favor del comprador).

## 2. HERENCIA: DERECHO DE TRASMISIÓN Y SUSTITUCIÓN VULGAR (EFECTOS DE POSIBLES RENUNCIAS CON ACEPTACIÓN SUCESIVA).

Se ha planteado en el seminario dos operaciones muy similares en el modo de proceder aunque diferentes en cuanto a la operación jurídica que entra en juego y que se tratarán conjuntamente. En el primer caso unos herederos adquieren un «ius delationes» por fallecimiento del heredero instituido en primer lugar sin haber aceptado ni repudiado la herencia. Estos mismos herederos son llamados en el testamento del transmisario a favor de su causante (transmitente) como sustitutos vulgares del mismo y, además, al tratarse de sus hijos, son los llamados «ab intestato» a la herencia. El caso es el siguiente: el abuelo deja heredero al padre, el cual le sobrevive pero fallece sin aceptar ni repudiar la herencia, siendo herederos de este padre sus hijos (nietos del primer causante). El abuelo estableció una sustitución vulgar a favor de los nietos de su único

<sup>1</sup> El Seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que como arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

hijo. Además, el abuelo estaba viudo por lo que los únicos herederos abintestato son sus nietos. Estas personas, al ejercer el «ius delationes», renuncian a la herencia del abuelo transmisario y, a continuación, como sustitutos vulgares del heredero instituido fallecido (el padre transmitente) aceptan la herencia.

En el segundo supuesto el causante deja herederas por mitad a su esposa y a su hija, llamando a la descendencia de ambas por sustitución vulgar. La madre renuncia a la herencia, aceptando su hija como sustituta vulgar, pero al tiempo, la hija renuncia al llamamiento a su favor por lo que acepta la herencia su hija (nieta del causante), como sustituta vulgar de su madre.

En el primer caso se producen dos llamamientos, el que tiene lugar a favor de la persona que muere sin haber aceptado ni repudiado la herencia y el que se produce a favor de sus herederos. Éstos, con arreglo al art. 461.13, deben, previamente o en el mismo acto, aceptar la herencia de su causante (primer llamamiento), para poder renunciar la herencia del transmisario (segundo llamamiento), y cada uno de ellos puede aceptar o repudiar con independencia de los demás.

La Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 25-11-2005 señala que el derecho de transmisión es preferente a la sustitución vulgar dado que el hecho relevante para que se produzca esta última es la «premorienca del heredero al causante» (en el mismo sentido se pronuncian las resoluciones de 31-5-2010 y 18-9-2014, si bien esta última se refiere a la preferencia del derecho de transmisión sobre una sustitución preventiva de residuo).

El art. 462.1 establece que si hay dos o más herederos instituidos y por cualquier causa uno no llega a serlo efectivamente, su cuota o parte acrece la de los coherederos, aunque el testador lo haya prohibido, salvo que sean procedentes el derecho de transmisión, la sustitución vulgar o el derecho de representación. En este caso no debe proceder el derecho de acrecer, pues todos los herederos han renunciado por lo que cabe plantearse si procede la sustitución vulgar o la apertura de la sucesión abintestato. La sustitución opera en caso de premorienca y en los casos de renuncia o incapacidad del instituido. En este caso dado se produce la renuncia, manifestada no por el heredero sino por los adquirentes del «ius delationis», parece que debe procederse a la aplicación de la sustitución vulgar. Para que jugase la apertura de la sucesión intestada, deberíamos interpretar que la «no querencia» de la que habla el art. 425.1.1 del Código Civil de Cataluña es un acto personalísimo. De todas maneras, vaya por delante que el resultado final en el presente caso sería el mismo, dado que todos los renunciantes son los únicos herederos legales de ambos causantes y por tanto coinciden herederos abintestato y sustitutos vulgares.

La razón de los herederos de operar de esta manera tiene un fundamento fiscal pues, como ha señalado los tribunales (entre otras muchas, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 16-6-2009), si se acepta en base al *ius delationis* se producen dos transmisiones y no una como se produce si heredan como sustitutos o como herederos abintestato.

Distinto es el segundo supuesto, pues hay un solo un llamamiento (el sustituto hereda al causante no al sustituido), y, por lo tanto quien renuncia a la herencia lo hace a la totalidad del llamamiento con independencia de que sea heredero directo o sustituto. Por ello no puede renunciar como heredera y aceptar como sustituta pues, como establece el art. 461.2 «la aceptación y la repudiación de la herencia no pueden hacerse parcialmente, ni sometidas a plazo o condición».

### **3. DACIÓN EN PAGO. CALIFICACIÓN DE LA CAUSA, CUANDO LA MISMA PUEDE SER ABUSIVA PARA EL TRANSMITENTE.**

Se plantea el Registrador si deberíamos calificar el valor de la finca en las daciones en pago como medida de protección del deudor indefenso, si dicho valor no alcanza los mínimos fijados en el procedimiento de ejecución de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pensemos que la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de «medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios» reforma el art. 671 de esta Ley, aumentando el valor de adjudicación en el procedimiento de ejecución cuando se trata de la vivienda habitual hasta el 70 por ciento del valor de tasación (o el 60 si esta cantidad cubre todas las cantidades debidas por los diferentes conceptos).

En el caso planteado, el valor de la dación coincide con el importe pendiente de la deuda (65.000 euros), sin embargo la finca fue tasada por última vez en el año 2012 (en una operación de ampliación de capital y novación de la hipoteca) en 250.000. Si bien en el documento de dación los deudores manifiestan como su

domicilio uno distinto a la vivienda ahora transmitida lo cierto es que el préstamo fue solicitado para adquirir la misma y en las dos inscripciones posteriores de novación y de novación y ampliación, el domicilio sigue siendo dicha vivienda, por lo que es de suponer que el cambio de domicilio es un requisito exigido para la dación. Los deudores son personas inmigrantes que han adquirido recientemente la nacionalidad española y cuyo idioma materno, según se deduce de su nombre y apellidos, no es probable que sea ni el catalán ni el castellano.

Si bien es cierto que no existe en materia de dación, como sí existe en materia de préstamos y créditos hipotecarios, una normativa de protección del consumidor (y así la normativa más reciente compele a las entidades de crédito y al notario autorizante a unas obligaciones de información e incluso de certeza de entendimiento de la operación por parte de la parte débil del negocio), lo cierto es que la analogía debe llevarnos a extremar la precaución pues de nada serviría proteger al deudor en la fase inicial de la operación financiera, a la hora de contraer la obligación, y no concederle la misma protección a la hora de ejecutar las garantías derivadas la misma. El deudor debe prestar su consentimiento con una información adecuada para que podamos considerarle vinculado. Por otra parte, la subsanación de dicha indefensión no parece un requisito desproporcionado, pues bastaría una manifestación de los transmitentes de que habiendo sido informados de sus derechos en el proceso de ejecución, consienten en la dación efectuada.

Así pues, podemos considerar que puede existir un vicio del consentimiento que puede provocar la nulidad del contrato de conformidad con el art. 1.261 del Código Civil en relación con el 1.265, ya que, como establece la S.T.S. 17-1-2005 «el concepto de dolo del art. 1.269 del Código Civil incluye también la reticencia dolosa del que calla o no advierte debidamente a la otra parte en pugna con el deber de información exigible por la buena fe». Por su parte, la Resolución de la D.G.R.N. de 22 de enero último señala que «el registrador, en el ejercicio de la función calificadora, debe evaluar el cumplimiento de los requisitos de información precontractual establecidos, o que en el futuro se establezcan, y que afecten a deudas garantizadas con hipoteca en especial cuando ésta recaiga sobre la vivienda habitual del hipotecante, ya que la protección al consumidor, que pretenden tanto la normativa como la jurisprudencia y doctrina señaladas, alcanza a la totalidad del proceso de contratación que culmina en la constitución de la hipoteca mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad y que, como ya se ha expuesto, se inicia con la puesta a disposición del consumidor de la información suficiente para que éste pueda analizar y conocer el alcance y las implicaciones del contrato que pretenda suscribir». Piénsese que, aunque toda esta información se le hubiese facilitado en el momento de contraer la obligación, lo cierto es que la normativa ha cambiado por lo que la información en la fase de ejecución (la dación no es más que una ejecución extrajudicial), debe ser renovada para una correcta protección de los derechos del consumidor deudor hipotecario.

Es claro que si se plantea un recurso contra la calificación muy posiblemente sea revocada la nota, pero se pondrá de manifiesto que muchas veces las medidas establecidas por el legislador no llegan a ser efectivas para el colectivo pretendido si no se refuerza a la par el papel de notarios y registradores, máxime en casos en que la conciencia social puede provocar ideas equivocadas como la de que la dación en pago es la mejor solución para el deudor, algo que han coreado diversas plataformas cívicas y que no es cierto en muchos casos, como en el presente.

#### **4. CONDICIÓN RESOLUTORIA: PLAZO PARA SU CANCELACIÓN REGISTRAL.**

El 1-1-2015 se cumplieron once años desde la entrada en vigor del Libro Primero del Código Civil de Cataluña, que prevé como plazo de prescripción de las acciones, salvo que tengan señalado uno específico, el de 10 años (art. 121.20). Se estableció como norma de derecho transitorio que las acciones que tuviesen señalado un plazo superior por la normativa anterior se sujetarían al mismo pero, en todo caso, una vez transcurridos diez años desde la entrada en vigor del Libro Primero, se aplicaría el plazo más breve (disposición transitoria única, letra c). Como por el art. 82 de la L.H. hay que esperar un año para cancelar a instancia del titular de cualquier derecho sobre la finca, el plazo devendría en los indicados once años (a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley... cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de acciones derivadas

de dicha garantías... siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas o interrumpida la prescripción).

El art. 121 no establece un plazo específico para la condición resolutoria, sino uno residual para aquellas acciones que no tengan señalado un plazo especial. Como en Cataluña no se regula específicamente la condición resolutoria es obvio que no hay un plazo de prescripción específico para la misma.

Ante esta falta de regulación específica de la condición, diversas Sentencias de Audiencia (entre otras muchas, la de Barcelona de 10-3-2010 o la de Tarragona de 5 de octubre del mismo año) consideraron que la regulación aplicable debería ser la contenida en el Código Civil, concretamente en su art. 1.964, que establece un plazo de prescripción de quince años. Entre los diversos argumentos citados se alega que el Auto del Tribunal Constitucional de 29-10-2003 levanta la suspensión de la aplicación del Libro Primero del Código Civil de Cataluña precisamente porque su aplicación se refiere a las leyes civiles de esta comunidad autónoma. Asimismo se alega la aplicación del Convenio de la Haya de 4-3-1971 que considera que la Ley aplicable al fondo es aplicable a la prescripción.

Con anterioridad diversas Sentencias, autos y resoluciones se habían decantado por la aplicación de la legislación catalana con independencia de la ley que regulase la institución concreta. Así, pueden citarse la de la Audiencia Territorial de Barcelona de 28-6-1971, los Autos del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 4-12-2001 y 17-9-2002, la S.T.S. 31-12-2001 y la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 28-1-2006, la cual pone de manifiesto que «esta dirección no tiene ninguna duda en cuanto a la aplicación del Derecho civil catalán a la prescripción de las acciones relativas a obligaciones con condición resolutoria, y ello tanto por aplicación del art. 26.1 del Estatuto de Autonomía de 1978 (relativo a la aplicación preferente del Derecho catalán en materias de competencia exclusiva de la Generalidad en territorio de Cataluña) como por la posición mantenida por la doctrina y la jurisprudencia más respetuosa con una concepción del ordenamiento civil catalán como constitutivo de un completo sistema jurídico.

Es interesante apuntar en este sentido como la S.T.S. 31-1-2001, que anula buena parte de la reforma del R.H. de 1998, señala al referirse al art. 177.2 que el mismo, al establecer el plazo de quince años para la cancelación de condiciones resolutorias, no es respetuoso con el plazo de 30 años vigente en Cataluña y Navarra.

Finalmente, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 12-9-2011 señala que «en materia de prescripción extintiva de las acciones personales contenida en el art. 344 de la Compilación de 21-7-1960 el plazo es de preferente aplicación al establecido en el 1964 del Código Civil. con independencia de que la relación jurídica a la que debiera aplicarse la prescripción estuviese o no regulada en ella». Tiene en cuenta el Tribunal Superior que el contrato de préstamo objeto de la presente *litis* se celebró en Cataluña entre personas de vecindad civil catalana y residentes en Cataluña.

En definitiva, como regla general debemos aplicar el plazo de diez años, si bien queda abierta la puerta a discutir cual será la prescripción de contratos celebrados fuera de Cataluña por no catalanes. En nuestro caso, y dado que en el caso de la condición resolutoria inscrita nos encontramos con un derecho real sobre un inmueble, debe regir el art. 10 del Código Civil, es decir, la ley aplicable será la del lugar donde se halle el mismo, mientras que habría que acudir a otras normas de conflicto, particularmente el art. 10.5, y a los tratados internacionales vigentes, para dilucidar sobre la legislación aplicable en otros supuestos (por ejemplo, una condición resolutoria en un contrato de seguro celebrado en Barcelona por una compañía Sueca y un ciudadano holandés, lo cuales se hubiesen sometido al Derecho danés).

El Libro Primero del Código Civil no es aplicable a la hipoteca dado que la prescripción de la misma tiene una regulación específica (art. 128 de la L.H.).