

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 LI • Núm. 26 (3.<sup>a</sup> Época) • FEBRERO 2016

*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 CATALUNYA.

SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID.

#### NORMAS:

B.O.E.

CC.AA.

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

PUBLICADAS EN EL B.O.E.

PROPIEDAD.

MERCANTIL.

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

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

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

TRIBUNAL SUPREMO.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.

#### DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.

#### MATERIAS DE INTERÉS.

## ÍNDICE

### NOTICIAS DE INTERÉS.

- INSTRUCCIÓN SOBRE CUESTIONES RELATIVAS AL NOMBRAMIENTO DE AUDITORES Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL. INSTRUCCIÓN DE 9 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, SOBRE CUESTIONES VINCULADAS CON EL NOMBRAMIENTO DE AUDITORES, SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL Y OTRAS MATERIAS RELACIONADAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/15/pdfs/BOE-A-2016-1494.pdf>

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

- **S.T.S. 2-2-2016.- SALA DE LO CIVIL EN PLENO. MERCADO DE VALORES. CONSUMIDORES Y USUARIOS. TRANSPARENCIA.** Acciones adquiridas en una oferta pública de suscripción. Folleto informativo: Información financiera y contable reflejada de manera gravemente inexacta en el mismo, con claro perjuicio para los suscriptores, vulnerando la obligación ineludible de reflejar fidedignamente en el folleto la información de la entidad emisora y de las propias acciones como requisito esencial. Nulidad contractual por vicio del consentimiento con efecto «ex tunc»: Apreciación de error vicio, relevante, sustancial y excusable. Es posible compatibilizar la acción de nulidad por error en el vicio del consentimiento con la de indemnización de la legislación del Mercado de Valores.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7592432&links=&optimize=20160204&publicinterface=true>

- **S.T.S. 3-2-2016.- SALA DE LO CIVIL EN PLENO. MERCADO DE VALORES. CONSUMIDORES Y USUARIOS. TRANSPARENCIA.** Acciones adquiridas en una oferta pública de suscripción. Folleto informativo: Información financiera y contable reflejada de manera gravemente inexacta en el mismo, con claro perjuicio para los suscriptores, vulnerando la obligación ineludible de reflejar fidedignamente en el folleto la información de la entidad emisora y de las propias acciones como requisito esencial. nulidad contractual por vicio del consentimiento con efecto «ex tunc»: apreciación de error vicio, relevante, sustancial y excusable. es posible compatibilizar la acción de nulidad por error en el vicio del consentimiento con la de indemnización de la legislación del mercado de valores.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7592433&links=&optimize=20160204&publicinterface=true>

- **FECHA COMIENZO DE LAS OPOSICIONES A REGISTRADORES. ACUERDO DE 25 DE ENERO DE 2016, DEL TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, POR EL QUE SE SEÑALA LA FECHA EN QUE HAN DE DAR COMIENZO LOS EJERCICIOS DE LAS MISMAS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1278.pdf>

- **CONCURSO DE REGISTROS. RESOLUCIÓN DE 4 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 293 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1247.pdf>

- **CONCURSO DE REGISTROS DE CATALUÑA. RESOLUCIÓN DE 4 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 293 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1254.pdf>

- **RELACIÓN DE ADMITIDOS Y EXCLUIDOS A LAS OPOSICIONES A REGISTRADORES. ACUERDO DE 28 DE ENERO DE 2016, DEL TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, POR EL QUE SE CORRIGEN ERRORES EN LA RESOLUCIÓN DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2015, POR LA QUE SE PUBLICA LA RELACIÓN DEFINITIVA DE ADMITIDOS Y EXCLUIDOS A LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1079.pdf>

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

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

1. EXCESO DE CABIDA: SE PRESENTA UNA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA ANTIGUA (ACREDITADA LA ANTIGÜEDAD DE MÁS DE 15 AÑOS CON DOS DOCUMENTOS DEL AYUNTAMIENTO Y CERTIFICADO DE ARQUITECTO Y CATASTRO).

LA SUPERFICIE DEL SOLAR QUE CONSTA INSCRITO ES DE 498m<sup>2</sup> (AÑO 79). DOS DE LOS LINDEROS SON: ESTE, RESTO DE FINCA QUE SEGUIDAMENTE SE DESCRIBIRÁ, Y FONDO, EN LÍNEA DE 13 METROS CON MAYOR FINCA DE PROCEDENCIA. PIDEN UN EXCESO DE CABIDA DE 194m<sup>2</sup>, CASI EL DOBLE DE LA QUINTA PARTE DE LA CABIDA INSCRITA, PORQUE SEGÚN CATASTRO MIDE 693m<sup>2</sup>. INCORPORAN CERTIFICADO DE CATASTRO Y CERTIFICADO DEL ARQUITECTO, PERO ¿ES SUFICIENTE TENIENDO ESTOS LINDEROS?

2. MEDIOS DE PAGO: SE PRESENTA UNA ESCRITURA EN LA QUE UNA SOCIEDAD MERCANTIL TRANSMITE DOS INMUEBLES A UNOS SOCIOS EN PAGO DE DEUDA. EN LA PROPIA ESCRITURA SE CAUSALIZA EL RECONOCIMIENTO DE DEUDA INDICÁNDOSE QUE DERIVA DE UN PRÉSTAMO QUE LOS SOCIOS ADQUIRENTES HICIERON A LA SOCIEDAD TRANSMITENTE EN EL AÑO 2010. ¿DEBE PEDIRSE LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 24 DE LA L.H.?
3. HIPOTECA: EJECUCIÓN. NOTIFICACIÓN A TÍTULOS DE DERECHOS POSTERIORES. SE SOLICITA EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE TÍTULO Y CARGAS SOBRE UNA FINCA EN LA QUE, TRAS LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA, HAY CONSTITUIDA UNA SERVIDUMBRE, RESPECTO DE LA CUAL LA FINCA HIPOTECADA ES PREDIO SIRVIENTE. SE PLANTEA SI DEBE NOTIFICARSE AL TITULAR DEL PREDIO DOMINANTE LA EJECUCIÓN, POR EL ART. 132.2 DE LA L.H., ASÍ COMO QUÉ OCURRIRÍA CON LA SERVIDUMBRE EN CASO DE QUE SE EJECUTASE FINALMENTE LA FINCA.
4. SERVIDUMBRE PERSONAL EN CATALUÑA: POSIBILIDAD DE SU EXISTENCIA.

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

1. HIPOTECA: RESPONSABILIDAD. INDETERMINACIÓN DE LOS INTERESES DE DEMORA.
2. HIPOTECA. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO EN VIRTUD DE LA CUAL, PREVIA NOTIFICACIÓN A BANKIA S.A. —QUE NO EMITE CERTIFICACIÓN DE LA DEUDA— EL NUEVO ACREEDOR CALCULA LA DEUDA BAJO SU RESPONSABILIDAD Y A TRAVÉS DEL NOTARIO SE ENTREGA CHEQUE POR IMPORTE DE LA MISMA A LA ENTIDAD BANKIA S.A. EN EL ACTA DE NOTIFICACIÓN EL NOTARIO HACE CONSTAR QUE EL PRÉSTAMO DE CAJA MADRID PERTENECE HOY A BANKIA S.A. Y RELACIONA LAS ESCRITURAS DE TRANSMISIÓN DE ACTIVOS DE CAJA MADRID A B.F.A. Y DE B.F.A. A BANKIA S.A. FALTA DE COMPARECENCIA DE UN REPRESENTANTE DE CAJA MADRID QUE MANIFIESTE QUE EL PRÉSTAMO NO ESTÁ EN LA RELACIÓN DE ACTIVOS QUE SE EXCLUYERON DE LA TRANSMISIÓN DE B.F.A. A BANKIA S.A.
3. HIPOTECA. EJECUCIÓN. DEMANDA CONTRA HERENCIA YACENTE. LLAMAMIENTO GENÉRICO. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN LA PERSONA DEL ALBACEA, EN SU CASO, O DEL ADMINISTRADOR JUDICIAL.
4. HIPOTECA. CLÁUSULA SUELO. NECESIDAD O NO DE EXPRESIÓN MANUSCRITA CUANDO SE PACTA QUE EL TIPO DE INTERÉS APLICABLE NO PODRÁ BAJAR DE CERO, Y EN AQUELLOS CASOS EN QUE SE PACTA QUE EL INTERÉS A APLICAR SERÁ SIEMPRE COMO MÍNIMO IGUAL AL MARGEN O DIFERENCIAL.

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

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

**JEFATURA DEL ESTADO:**

- **PROTOCOLO DE CIUDAD DEL CABO SOBRE BIENES MUEBLES.** INSTRUMENTO DE ADHESIÓN AL PROTOCOLO SOBRE CUESTIONES ESPECÍFICAS DE LOS ELEMENTOS DE EQUIPO AERONÁUTICO, DEL CONVENIO RELATIVO A GARANTÍAS INTERNACIONALES SOBRE ELEMENTOS DE EQUIPO MÓVIL, HECHO EN CIUDAD DEL CABO EL 16 DE NOVIEMBRE DE 2001.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/01/pdfs/BOE-A-2016-912.pdf>

## **CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL:**

- REAL DECRETO 40/2016, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE PROMUEVE A LA CATEGORÍA DE MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO A DON PABLO LLARENA CONDE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/18/pdfs/BOE-A-2016-1643.pdf>

- REAL DECRETO 41/2016, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE PROMUEVE A LA CATEGORÍA DE MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO A DON RAFAEL TOLEDANO CANTERO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/18/pdfs/BOE-A-2016-1644.pdf>

## **MINISTERIO DE JUSTICIA:**

- ORDEN 188/2016, DE 18 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DETERMINA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y LA ENTRADA EN FUNCIONAMIENTO OPERATIVO DE LA OFICINA DE RECUPERACIÓN Y GESTIÓN DE ACTIVOS Y LA APERTURA DE SU CUENTA DE DEPÓSITOS Y CONSIGNACIONES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/20/pdfs/BOE-A-2016-1735.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 25 DE ENERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON JOSÉ LUIS BENAVIDES DEL REY, REGISTRADOR MERCANTIL CENTRAL II, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1241.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 25 DE ENERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON JOSÉ VICENTE TORRES ESTÉBANEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MADRID N.º 35, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1242.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 26 DE ENERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN L-2103-F, PARA SER UTILIZADO POR UNICAJA BANCO, SA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1347.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 26 DE ENERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN L-2103-V, PARA SER UTILIZADO POR UNICAJA BANCO, SA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1348.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 29 DE ENERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON PEDRO RUEDA GARCÍA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ANDÚJAR N.º 2, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1243.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 4 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 293 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1247.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 4 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE NOTARÍAS VACANTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1248.pdf>

- **INSTRUCCIÓN DE 9 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, SOBRE CUESTIONES VINCULADAS CON EL NOMBRAMIENTO DE AUDITORES, SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL Y OTRAS MATERIAS RELACIONADAS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/15/pdfs/BOE-A-2016-1494.pdf>

- **ACUERDO DE 28 DE ENERO DE 2016, DEL TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, POR EL QUE SE CORRIGEN ERRORES EN LA RESOLUCIÓN DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2015, POR LA QUE SE PUBLICA LA RELACIÓN DEFINITIVA DE ADMITIDOS Y EXCLUIDOS A LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1079.pdf>

- **ACUERDO DE 25 DE ENERO DE 2016, DEL TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, POR EL QUE SE SEÑALA LA FECHA EN QUE HAN DE DAR COMIENZO LOS EJERCICIOS DE LAS MISMAS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1278.pdf>

- **ANUNCIO DE NOTIFICACIÓN DE 12 DE FEBRERO DE 2016 EN PROCEDIMIENTO POR EL QUE SE DISPONE EL CIERRE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BERJA, A TODOS LOS EFECTOS, EL DÍA 17 DE FEBRERO DE 2016 Y SE ACUERDA LA PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.**

[http://www.boe.es/boe\\_n/dias/2016/02/16/not.php?id=BOE-N-2016-80662](http://www.boe.es/boe_n/dias/2016/02/16/not.php?id=BOE-N-2016-80662)

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

- **ORDEN 214/2016, DE 18 DE FEBRERO, POR LA QUE SE APRUEBA LA RELACIÓN DE VALORES NEGOCIADOS EN MERCADOS ORGANIZADOS, CON SU VALOR DE NEGOCIACIÓN MEDIO CORRESPONDIENTE AL CUARTO TRIMESTRE DE 2015, A EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO DEL AÑO 2015 Y DE LA DECLARACIÓN INFORMATIVA ANUAL ACERCA DE VALORES, SEGUROS Y RENTAS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/24/pdfs/BOE-A-2016-1899.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 14 DE ENERO DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS EN RELACIÓN CON LA LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/08/pdfs/BOE-A-2016-1222.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 14 DE ENERO DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS EN RELACIÓN CON LA LEY 40/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/08/pdfs/BOE-A-2016-1223.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 14 DE ENERO DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA EN RELACIÓN CON LA LEY 13/2015, DE 8 DE ABRIL, DE FUNCIÓN PÚBLICA DE EXTREMADURA.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1283.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 2 DE FEBRERO DE 2016, 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/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1281.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 2 DE FEBRERO DE 2016, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REVOCACIÓN DE UN NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1282.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 3 DE FEBRERO DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS EN RELACIÓN CON LA LEY 7/2015, DE 1 DE ABRIL, DE MUNICIPIOS DE CANARIAS.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/15/pdfs/BOE-A-2016-1544.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 3 DE FEBRERO DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS EN RELACIÓN CON LA LEY 8/2015, DE 1 DE ABRIL, DE CABILDOS INSULARES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/15/pdfs/BOE-A-2016-1545.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 3 DE FEBRERO DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA EN RELACIÓN CON LA LEY 10/2015, DE 8 DE ABRIL, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/17/pdfs/BOE-A-2016-1616.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 3 DE FEBRERO DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA COMISIÓN BILATERAL GENERALITAT-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY DE CATALUÑA 10/2015, DE 19 DE JUNIO, DE FORMACIÓN Y CUALIFICACIÓN PROFESIONALES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/19/pdfs/BOE-A-2016-1724.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 10 DE FEBRERO DE 2016, DE LA PRESIDENCIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2004, POR LA QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1318.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 16 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, POR LA QUE SE DETERMINAN MUNICIPIOS Y PERÍODO DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1814.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 18 DE FEBRERO DE 2016, 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/2016/02/24/pdfs/BOE-A-2016-1896.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 18 DE FEBRERO DE 2016, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REVOCACIÓN DE UN NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/24/pdfs/BOE-A-2016-1897.pdf>

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

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/20/pdfs/BOE-A-2016-1740.pdf>

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

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 8/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1320.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 10 DE FEBRERO DE 2016, DE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 16 DE JULIO DE 2004, SOBRE DETERMINACIÓN DE FUNCIONES EN MATERIA DE GESTIÓN RECAUDATORIA DE LA SEGURIDAD SOCIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/25/pdfs/BOE-A-2016-1918.pdf>

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

- REAL DECRETO 56/2016, DE 12 DE FEBRERO, POR EL QUE SE TRANSPONE LA DIRECTIVA 2012/27/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, DE 25 DE OCTUBRE DE 2012, RELATIVA A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, EN LO REFERENTE A AUDITORÍAS ENERGÉTICAS, ACREDITACIÓN DE PROVEEDORES DE SERVICIOS Y AUDITORES ENERGÉTICOS Y PROMOCIÓN DE LA EFICIENCIA DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/13/pdfs/BOE-A-2016-1460.pdf>

### **BANCO DE ESPAÑA:**

- CIRCULAR 2/2016, DE 2 DE FEBRERO, DEL BANCO DE ESPAÑA, A LAS ENTIDADES DE CRÉDITO, SOBRE SUPERVISIÓN Y SOLVENCIA, QUE COMPLETA LA ADAPTACIÓN DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL A LA DIRECTIVA 2013/36/UE Y AL REGLAMENTO (UE) N.º 575/2013.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1238.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 1 DE FEBRERO DE 2016, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/02/pdfs/BOE-A-2016-1005.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 1 DE FEBRERO DE 2016, 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/2016/02/05/pdfs/BOE-A-2016-1168.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE FEBRERO DE 2016, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/18/pdfs/BOE-A-2016-1676.pdf>

## II. COMUNIDADES AUTÓNOMAS:

### ANDALUCIA:

- REAL DECRETO 42/2016, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE NOMBRA PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA A DON LORENZO JESÚS DEL RÍO FERNÁNDEZ.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/37/BOJA16-037-00001-3254-01\\_00085881.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/37/BOJA16-037-00001-3254-01_00085881.pdf)
- DECRETO 37/2016, DE 9 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN GENERAL DE TURISMO SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA HORIZONTE 2020.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/34/BOJA16-034-00003-2861-01\\_00085504.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/34/BOJA16-034-00003-2861-01_00085504.pdf)
- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 2/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA FAVORECER LA INSERCIÓN LABORAL, LA ESTABILIDAD EN EL EMPLEO, EL RETORNO DEL TALENTO Y EL FOMENTO DEL TRABAJO AUTÓNOMO.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/34/BOJA16-034-00043-2864-01\\_00085506.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/34/BOJA16-034-00043-2864-01_00085506.pdf)

### ARAGÓN:

- LEY 1/2016, DE 28 DE ENERO, DE PRESUPUESTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN PARA EL EJERCICIO 2016.  
<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=891736023939>
- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 1/2016, DE 28 DE ENERO, DE PRESUPUESTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN PARA EL EJERCICIO 2016.  
<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=895371422929>
- LEY 2/2016, DE 28 DE ENERO, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN.  
<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=891738043939>
- LEY 3/2016, DE 4 DE FEBRERO, DE REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 535 Y 536 DEL CÓDIGO DEL DERECHO FORAL DE ARAGÓN.  
<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=894057023737>

### BALEARES:

- LEY 1/2016, DE 3 DE FEBRERO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 3/1986, DE 29 DE ABRIL, DE NORMALIZACIÓN LINGÜÍSTICA EN LAS ILLES BALEARS  
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=941869&lang=es>
- DECRETO 6/2016, DE 5 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULAN LOS PRINCIPIOS GENERALES QUE DEBEN REGIR EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ENTIDADES TUTELARES DE LAS PERSONAS ADULTAS INCAPACITADAS JUDICIALMENTE  
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=941968&lang=es>
- RESOLUCIÓN DEL PARLAMENTO DE LAS ILLES BALEARS POR LA QUE SE CONVALIDA EL DECRETO LEY 2/2016, DE 22 DE ENERO, DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO LEY 1/2016, DE 12 DE ENERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA URBANÍSTICA  
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=941903&lang=es>
- RESOLUCIÓN DEL PARLAMENTO DE LAS ILLES BALEARS POR LA QUE SE CONVALIDA EL DECRETO LEY 1/2016, DE 12 DE ENERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA URBANÍSTICA  
<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=941905&lang=es>

## **CANARIAS:**

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 11/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS PARA 2016.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2016/026/001.html>

## **CASTILLA Y LEÓN:**

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 7/2015, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS TRIBUTARIAS.

<http://bocyl.jcyl.es/boletines/2016/02/05/pdf/BOCYL-D-05022016-1.pdf>

## **GENERLITAT DE CATALUÑA:**

- REAL DECRETO 45/2016, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE NOMBRA PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA A DON JESÚS MARÍA BARRIENTOS PACHO.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717883&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717883&type=01&language=es_ES)

- DECRETO 183/2016, DE 16 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717826&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717826&type=01&language=es_ES)

- ORDEN 35/2016, DE 19 DE FEBRERO, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE AUTOLIQUIDACIÓN 510, DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS, Y 900, DEL GRAVAMEN DE PROTECCIÓN CIVIL.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=718568&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=718568&type=01&language=es_ES)

- **RESOLUCIÓN DE 4 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 293 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1254.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 4 DE FEBRERO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE NOTARÍAS VACANTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1255.pdf>

- RESOLUCIÓN 3133/2015, DE 22 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CASTELLSERÀ Y DE PENELLES.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=716522&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=716522&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 3134/2015, DE 18 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CASTELLAR DE LA RIBERA Y DE PINELL DE SOLSONÈS.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717019&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717019&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 3135/2015, DE 22 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANT MARTÍ DE TOUS Y DE SANTA MARIA DE MIRALLES.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=716972&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=716972&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 3136/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE RINER Y DE OLIUS.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=716999&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=716999&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 3137/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE LLOBERA Y DE RINER.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717003&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717003&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 3140/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE LA SECUITA Y DE EL CATLLAR.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717082&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717082&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 3141/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE LA NOU DE BERGUEDÀ Y DE VILADA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717098&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717098&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 3142/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE AGUILAR DE SEGARRA Y DE CASTELLFOLLIT DEL BOIX.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717080&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=717080&type=01&language=es_ES)

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 672-2016, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1.1 Y 3.3 APARTADOS 1 Y 2- DEL DECRETO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 2/2016, DE 13 DE ENERO, DE CREACIÓN, DENOMINACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE COMPETENCIA DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA, EN LO RELATIVO A LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EXTERIORES, RELACIONES INSTITUCIONALES Y TRANSPARENCIA (EN EL ARTÍCULO 1.1, EN CUANTO AL INCISO RELATIVO A ASUNTOS EXTERIORES); Y CON LOS ARTÍCULOS 1.1.B) Y 20 DEL DECRETO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 45/2016, DE 19 DE ENERO, DE ESTRUCTURACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EXTERIORES, RELACIONES INSTITUCIONALES Y TRANSPARENCIA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=718155&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=718155&type=01&language=es_ES)

#### **GALICIA:**

- LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA.

[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2016/20160219/AnuncioC3B0-150216-0001\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2016/20160219/AnuncioC3B0-150216-0001_es.pdf)

- DECRETO 17/2016, DE 18 DE FEBRERO, POR EL QUE SE CREA Y SE REGULA EL CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.

[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2016/20160226/AnuncioG0423-220216-0001\\_es.html](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2016/20160226/AnuncioG0423-220216-0001_es.html)

- CORRECCIÓN DE ERRORES LEY 13/2015, DE 24 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS.

[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2016/20160208/AnuncioC3B0-040216-0001\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2016/20160208/AnuncioC3B0-040216-0001_es.pdf)

#### **MADRID:**

- ANUNCIO DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE, POR EL QUE SE DECLARA LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE DESLINDE DEL MONTE DENOMINADO “CAÑACERRAL”, INCLUIDO EN EL CATÁLOGO DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PROPIEDAD DE LA MISMA Y SITO EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE COLMENAR VIEJO Y HOYO DE MANZANARES Y SE ACUERDA EL INICIO DEL EXPEDIENTE DE DESLINDE DEL CITADO MONTE DESDE EL TRÁMITE DE VISTA Y AUDIENCIA.

[http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2016/02/04/BOCM-20160204-9.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2016/02/04/BOCM-20160204-9.PDF)

#### **NAVARRA:**

- LEY FORAL 1/2016, DE 29 DE ENERO, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE NAVARRA PARA EL AÑO 2016.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/20/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/20/Anuncio-0/)

- CORRECCIÓN DE ERRATAS LEY FORAL 1/2016, DE 29 DE ENERO, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE NAVARRA PARA EL AÑO 2016.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/21/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/21/Anuncio-0/)

- ORDEN FORAL 165/2015, DE 24 DE DICIEMBRE, DEL CONSEJERO DE HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS PRECIOS MEDIOS DE VENTA DE VEHÍCULOS Y DE EMBARCACIONES USADOS, APLICABLES EN LA GESTIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES, SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y ESPECIAL SOBRE DETERMINADOS MEDIOS DE TRANSPORTE.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/23/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/23/Anuncio-0/)

- ORDEN FORAL 8/2016, DE 29 DE ENERO, DEL CONSEJERO DE HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA, POR LA QUE SE DESARROLLAN PARA EL AÑO 2016 EL RÉGIMEN DE ESTIMACIÓN OBJETIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y EL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/29/Anuncio-2/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/29/Anuncio-2/)

### **PAÍS VASCO:**

- DECRETO FORAL-NORMA 3/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA EL RÉGIMEN APLICABLE A LOS ACTIVOS FISCALES POR IMPUESTO DIFERIDO.

<https://www.euskadi.eus/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2016/02/1600489a.shtml>

- DECRETO 4/2016, DE 19 DE ENERO, DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN DEFINITIVAMENTE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, EN LO RELATIVO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL.

<https://www.euskadi.eus/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2016/02/1600548a.shtml>

### **VALENCIA:**

- LEY 11/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT PARA EL EJERCICIO 2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1271.pdf>

- LEY 12/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, PARA LA RECUPERACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE RADIODIFUSIÓN Y TELEVISIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO, DE TITULARIDAD DE LA GENERALITAT.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1272.pdf>

- LEY 1/2016, DE 26 DE ENERO, DE DEROGACIÓN DE LA LEY 6/2015, DE 2 DE ABRIL, DE LA GENERALITAT, DE RECONOCIMIENTO, PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS SEÑAS DE IDENTIDAD DEL PUEBLO VALENCIANO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1273.pdf>

- DECRETO 8/2016, DE 5 DE FEBRERO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LOS ÓRGANOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS DE LA GENERALITAT.

[http://www.docv.gva.es/datos/2016/02/08/pdf/2016\\_785.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2016/02/08/pdf/2016_785.pdf)

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

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

RECURSOS GUBERNATIVOS.

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

- R. 4-1-2016.- R.P. TORREDEMBARRA.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.** Competencia para resolver este recurso. No cabe duda que la cuestión de la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (ej. arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la L.H. o 6 de la L. 1/2013). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. El Registrador de la Propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea éste comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El art. 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la L. 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el T.C., la citada norma autonómica y, en consecuencia, el Registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva. En el supuesto objeto de este recurso la finalidad del préstamo garantizado con la hipoteca es la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios, como expresamente se indica en la escritura; por lo que resulta aplicable la legislación estatal. En este caso, frente a lo que ya se resolvió en las RR. de 25-9-2015, 9 y 10-10-2015 y 17-11-2015, debe rechazarse la aplicación de la norma autonómica, porque la concurrencia de los requisitos de aplicabilidad de la norma estatal, que no tenía lugar en los supuestos de esas resoluciones y que goza de jerarquía normativa, es inconciliable con aquella, ya que ambas normativas establecen un régimen distinto de fijación del interés moratorio: «tres veces el interés legal del dinero en el momento del devengo» la norma estatal, y «tres veces el interés legal del dinero en el momento de la firma del contrato» la norma autonómica, cuyas consecuencias económicas para el deudor difieren. No puede afirmarse en contrario que la norma autonómica supone, en este supuesto concreto, un reforzamiento de la protección del consumidor, porque siendo idéntico el interés moratorio inicial en ambas legislaciones, mientras que en la legislación catalana el mismo permanece inalterado durante toda la vida del préstamo; en la legislación estatal, si bien es susceptible de aumento, el cual siempre será moderado dada la fijación del interés legal del dinero por el Gobierno nacional, también es susceptible de disminución, de cuyo beneficio la normativa catalana priva al prestatario.

En consecuencia, al ajustarse la cláusula suspendida a las exigencias de la normativa estatal aplicable, el recurso en cuanto a este defecto debe ser admitido. La determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios, cuando sea aplicable el art. 114.3.º de la L.H., por destinarse el préstamo o crédito a la adquisición de la vivienda habitual del prestatario, deberá incluir expresamente la referencia de que el tipo máximo fijado no será aplicable «en caso de exceder de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del devengo», es decir, que sólo se aplicará como un nuevo límite para el supuesto de que el triple del interés legal del dinero fuera superior, y nunca como un límite general a efectos hipotecarios. Y la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada período de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (arts. 12 de la L.H. y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (RR. 16-2-1990 y 20-9-1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario. Lo que en ningún caso puede admitirse, so pretexto de que la variabilidad futura de los tipos de interés legal del dinero es imprevisible, es que se pacte un tipo fijo de intereses de demora que ya, a presente en la misma fecha de la constitución de la hipoteca, infrinja el límite legal de los que se pueden devengar en el año de constitución, como ocurre en el supuesto de hecho de esta Resolución. Es necesario, por tanto, que de la propia cláusula contractual de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios resulte inequívocamente que el tipo máximo pactado para dicha cobertura del derecho real sólo será aplicable si en el momento del devengo de los intereses moratorios dicho tipo es igual o inferior al referido límite legal impuesto en el art. 114, párrafo tercero, de la L.H.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1088.pdf>

- R. 7-1-2016.- R.P. ZARAGOZA Nº 3.- **PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES.** Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los I.T.P.O. y A.J.D. y de S. y D., como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). La falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (R. 21-12-1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del art. 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (R. 23-4-2007)–, imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el Registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. En el presente caso la Registradora alberga dudas fundadas sobre el alcance de la no sujeción al producirse la división del patrimonio líquido derivado del consorcio conyugal de manera abiertamente desigual entre los cónyuges, generando un gran exceso de adjudicación a favor de don J.C.S., sin que se especifique la compensación que justifique dicho exceso por lo que no queda claro que tenga su causa en el acto liquidatorio en sí, sino que cabe la posibilidad de que existan cualesquiera otros negocios o acuerdos entre los esposos que se han desarrollado de forma

paralela al proceso de divorcio y de liquidación del patrimonio consorcial y que se hacen efectivos en el convenio regulador.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1089.pdf>

- R. 7-1-2016.- R.P. ICOD DE LOS VINOS.- **SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.** Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, esta Dirección General ha señalado que, 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. Debe por tanto dilucidarse si cuando en la Sentencia no se reflejan todas las transmisiones operadas ni se identifican las personas demandadas y en qué concepto lo fueron pueden mediante instancia privada completarse dichos datos. Respecto de esta cuestión, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (art. 21 de la L.H.). Bien es cierto que la instancia privada es admisible como complementaria de los documentos judiciales en algunas ocasiones, como por ejemplo a efectos de completar la descripción de la finca o las circunstancias personales de los adjudicatarios o adquirentes, siempre y cuando a tenor del contenido del documento no existan dudas sobre cuál es la finca o los titulares afectados. Sin embargo en este supuesto la instancia no puede suplir la competencia del Juzgado para determinar la condición y el carácter de la intervención de los demandados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1090.pdf>

- R. 8-1-2016.- R.P. PUERTO DE LA CRUZ.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS EN DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES.** Es cierto que, tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (vid. art. 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Pero una modificación en la descripción de un elemento privativo como la presente, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. arts. 5 y 17, apartados 6 a 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1092.pdf>

- R. 8-1-2016.- R.P. MORA DE RUBIELOS.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** En ningún caso corresponde a esta Dirección General realizar manifestación alguna sobre la adecuación a la legalidad o no de la anotación preventiva practicada, debiendo limitarse el recurso, conforme a las previsiones contenidas en el art. 324 de la L.H. sobre «las calificaciones negativas del Registrador», limitando su contenido a «cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (art. 326 L.H.). Es por todo ello por lo que en el presente expediente este Centro Directivo debe pronunciarse exclusivamente sobre si una instancia privada presentada por el titular registral de un inmueble es título suficiente para solicitar la cancelación de una anotación preventiva de embargo ordenada en sede judicial. Esta cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo (R. 28-3-2011) al entender que «la respuesta a la cuestión planteada ha de ser negativa y, por tanto, el recurso debe ser desestimado. Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. arts. 3 de la L.H., y 420.1 del R.H.), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. arts. 1.2, 40, 82 y 83 de la L.H.), sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1093.pdf>

- R. 11-1-2016.- R.P. MADRID Nº 28.- **RECURSO GUBERNATIVO: PUEDE INTERPONERSE AÚN DESPUÉS DE SUBSANAR EL DEFECTO. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. La nota de calificación que da origen al presente recurso cuestiona la certeza de la manifestación hecha por el vendedor-arrendador de haber renunciado el arrendatario a su derecho de adquisición preferente ya que ni se une a la escritura copia del contrato de arrendamiento celebrado, ni consta que el mismo se haya exhibido al Notario, ni se acompaña copia del contrato. La L. 4/2013 no ha derogado el régimen del derecho de adquisición preferente contenido en los números 1 a 7 del art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aunque sí ha introducido en el art. 25 un nuevo párrafo para reconocer con amplitud la posibilidad de renuncia por parte del arrendatario a ese derecho e imponiendo al arrendador la obligación de comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Tal comunicación no tiene por objeto servir como «dies a quo» para el inicio del cómputo del plazo en que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de tanteo o en su caso de retracto, del que contractualmente carece, sino como una obligación impuesta por la ley al arrendador-vendedor que, en su caso, podría determinar alguna responsabilidad por falta de cumplimiento o de protección al arrendatario por el pago de buena fe de la renta arrendaticia a quien no fuera ya arrendador. A la vista de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se exige un plus de diligencia en el arrendatario para que su derecho sea oponible frente a tercero inscrito (arts. 7 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos); de tal modo que es precisamente en estos supuestos de manifestación inexacta del vendedor-arrendador sobre la situación de estar libre de arrendamientos la vivienda transmitida o la manifestación de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente, donde la inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad adquiere toda su importancia al objeto de que el mismo le sea oponible al tercer adquirente, de tal modo que no puede quien no ha inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiado en el contenido del Registro y en la manifestación expresa realizada en documento público de estar la finca libre de arrendamientos o de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1095.pdf>

- R. 11-1-2016.- R.P. MADRID Nº 28.- **RECURSO GUBERNATIVO: PUEDE INTERPONERSE AÚN DESPUÉS DE SUBSANAR EL DEFECTO. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. La nota de calificación que da origen al presente recurso cuestiona la certeza de la manifestación hecha por el vendedor-arrendador de haber renunciado el arrendatario a su derecho de adquisición preferente ya que ni se une a la escritura copia del contrato de arrendamiento celebrado, ni consta que el mismo se haya exhibido al Notario, ni se acompaña copia del contrato. La L. 4/2013 no ha derogado el régimen del derecho de adquisición preferente contenido en los números 1 a 7 del art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aunque sí ha introducido en el art. 25 un nuevo párrafo para reconocer con amplitud la posibilidad de renuncia por parte del arrendatario a ese derecho e imponiendo al arrendador la obligación de comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Tal comunicación no tiene por objeto servir como «dies a quo» para el inicio del cómputo del plazo en que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de tanteo o en su caso de retracto, del que contractualmente carece, sino como una obligación impuesta por la ley al arrendador-vendedor que, en su caso, podría determinar alguna responsabilidad por falta de cumplimiento o de protección al arrendatario por el pago de buena fe de la renta arrendaticia a quien no fuera ya arrendador. A la vista de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se exige un plus de diligencia en el arrendatario para que su derecho sea oponible frente a tercero inscrito (arts. 7 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos); de tal modo que es precisamente en estos supuestos de manifestación inexacta del vendedor-arrendador sobre la situación de estar libre de arrendamientos la vivienda transmitida o la manifestación de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente, donde la inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad adquiere toda su importancia al objeto de que el mismo le sea oponible al tercer adquirente, de tal modo que no puede

quien no ha inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiado en el contenido del Registro y en la manifestación expresa realizada en documento público de estar la finca libre de arrendamientos o de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1096.pdf>

- R. 12-1-2016.- R.P. ESCALONA.- **PROCEDIMIENTO REGISTRAL: ORDEN DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: SUBROGACIÓN DEL ADQUIRENTE DE LA FINCA EN LA POSICIÓN DE ARRENDADOR.** Desde una perspectiva procedimental, el art. 18.2 de la L.H. determina que «si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción». Esto es lo que ocurre precisamente en este expediente, pues con anterioridad a la presentación de la escritura de arrendamiento con opción de compra, que motiva este recurso, estaban presentados, pendientes de calificación, el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas derivados del procedimiento de ejecución hipotecaria a instancia de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.»). Debe manifestarse que desde una perspectiva exclusivamente registral, en lo que se refiere a la calificación del Registrador, y sin prejuzgar, en modo alguno, la conclusión judicial que en su caso proceda, la subrogación que ordena el art. 22.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos no puede ser apreciada automáticamente por el Registrador, pues debe determinarse en primer lugar, y como requisito previo, que estemos en presencia precisamente de un arrendamiento rústico, es decir, de un arrendamiento que entre dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos, tanto en lo que se refiere al ámbito personal de la indicada Ley (cfr. art. 9 de la citada Ley), como por la existencia de supuestos exceptuados (art. 6), o de inaplicación (art. 7 de la Ley). Y, esta calificación del arrendamiento como rústico, a los efectos de aplicar la subrogación automática del adquirente, no puede hacerla el Registrador. Debe tenerse en cuenta que, en el supuesto de que no fuera aplicable la Ley de Arrendamientos Rústicos y ser aplicable, por ejemplo, las normas del C.C., la solución es muy distinta, pues el art. 1.549 del C.C. claramente establece que «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad» y el art. 1.571.1 dispone que «el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la L.H.». Es precisamente mediante la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad el medio por el que se logra la protección del arrendatario y la eficacia del arriendo frente a terceros, incluso en los supuestos de arrendamientos de fincas rústicas, atribuyendo, ahora sí, efectos subrogatorios automáticos y de oponibilidad del arrendamiento inscrito frente a terceros adquirentes. Siempre y cuando se justifique la causa del cambio de una voluntad válidamente emitida, sería posible formular un nuevo negocio jurídico (o rectificar el antiguo, como ocurre en el supuesto planteado) que pudiera acceder al Registro, siempre y cuando se cumplieran los demás principios hipotecarios necesarios para practicar la inscripción. Por ello, y teniendo en cuenta las consideraciones practicadas, el defecto debe ser matizado, dentro de su relatividad, puesto que las declaraciones contradictorias sobre el estado arrendaticio provienen de distintos titulares y se producen en diferentes momentos temporales, y esta volatilidad puede justificar el cambio en la voluntad expresada sin que ello implique la vulneración de la tesis de los actos propios. Cabe recordar que siendo el contrato de arrendamiento un convenio que tiene por objeto la explotación y aprovechamiento de unos inmuebles concretos, se ha tenido en ponderación la calidad, ubicación y características de los mismos a la hora de su celebración y por ello el cambio de objeto debe recibir la plena aprobación de todas las partes, arrendatario y arrendador –en su condición de titular registral de las fincas arrendadas–, lo cual en el presente caso no se produce. Por lo demás, cabe cuestionar si la escritura de permuta, otorgada con posterioridad entre dos titulares registrales diferentes al actual (en su calidad de arrendador), y que accede al Registro antes de que el contrato de arrendamiento sea objeto de presentación, implica que las fincas tenidas en consideración en éste, y objeto del contrato de permuta, deben entenderse de manera directa con las fincas resultantes de ella. La respuesta debe ser negativa, ya que la intervención de titulares registrales diferentes hace imposible entender como intención implícita y tácita sustituir unas

fincas por otras y su sometimiento al derecho de cesión de uso creado, surtiendo efecto de nuevo el principio de prioridad comentado a la hora de analizar el primer defecto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1097.pdf>

- R. 13-1-2016.- R.P. OROPESA DEL MAR Nº 1.- **DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: CÓDIGO SEGURO DE VALIDACIÓN EN DOCUMENTOS GENERADOS ELECTRÓNICAMENTE.** Es cierto, como esta Dirección General tiene declarado (vid. RR. 10-6-2009 y 12-1-2012), que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. De esta doctrina, reforzada por la S.T.S. de 3-1-2011. Sin embargo, cabe concluir la plena vigencia de la L. 11/2007 y su normativa de desarrollo con relación a los documentos administrativos presentados en el ámbito registral. A la vista de lo dispuesto en los arts. 18 y 19 de la L. 11/2007 y 20 y 21 del R.D. 1.671/2009, se permite el uso de sistemas de código seguro de verificación, para la Administración General del Estado y sus organismos públicos vinculados o dependientes, no solo para actuaciones automatizadas, sino también para su uso por parte del personal al servicio de la misma, con independencia de que dicho personal también pueda utilizar una firma basada en el D.N.I. electrónico o basada en certificado de empleado público al servicio de la Administración General del Estado expresamente admitidos con esta finalidad. Para el uso de código seguro de validación por parte de personas físicas al servicio de la Administración General del Estado y sus organismos públicos vinculados o dependientes se precisan los mismos requisitos que para la utilización del mismo en procesos automatizados, establecidos en el art. 20 del citado Real Decreto. Las notas características de la actuación administrativa automatizada son: a) declaración de voluntad, juicio o conocimiento realizada por una Administración Pública en el ejercicio de una potestad administrativa; b) empleo de un sistema de información adecuadamente programado, y c) adopción sin necesidad de intervención de una persona física. En el presente expediente, se presenta en el Registro de la Propiedad diligencia del Ayuntamiento de Cabanes en la que se hace constar que el edicto ha estado publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante un mes, firmado con sello de la Secretaría del Ayuntamiento de Cabanes. El Ayuntamiento de Cabanes, en el uso de las competencias que en materia de sello de órgano para actuaciones administrativas automatizadas le atribuye la L. 11/2007 en los citados arts. 18, 38 y 39, y en virtud del art. 19 del R.D. 1.671/2009, de 4-11-2009, por el que se desarrolla parcialmente la mencionada ley, determinando que la creación de los sellos electrónicos se realizará mediante resolución del titular del organismo público competente, que se publicará en la sede electrónica correspondiente, regulando los datos que necesariamente deben figurar en la resolución aprobatoria, dictó R. de Alcaldía 2014-1.268 de fecha de 21-11-2014 por la cual determina cuáles son las actuaciones administrativas automatizadas y entre las que se encuentra la diligencia de exposición de los edictos o anuncios publicados en el tablón que serán firmados por el sello de órgano que le acompañara un código seguro de verificación (csv), que facilitará la comprobación de forma remota de la existencia y validez del documento. Consecuentemente el defecto debe ser revocado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1098.pdf>

- R. 13-1-2016.- R.P. MADRID Nº 28.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS EN DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES.** Es cierto, que, como afirma el Registrador, la modificación de la superficie de los elementos privativos tiene consecuencias, conforme a lo dispuesto en el art. 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en la fijación de la cuota de participación de tales elementos privativos en relación con el total valor del inmueble. Esta circunstancia justificaría la imprescindible intervención del resto de propietarios del edificio si se tratara de fijar o modificar dicha cuota. En este sentido, tiene razón el registrador al afirmar que la superficie puede determinar la modificación de la cuota porque es un factor determinante de la misma, conforme al art. 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, pero ello no implica una modificación automática, sino que podrá exigirse por los demás propietarios en la correspondiente junta de propietarios o por vía judicial. En el presente expediente, no se ha producido modificación alguna en las cuotas de participación en los elementos comunes, ni alteración en las superficies de las fincas privativas de los restantes propietarios y en la de los elementos comunes. Tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (vid. art. 7 de la Ley sobre propiedad horizontal).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1099.pdf>

- R. 18-1-2016.- R.P. SALOU.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: CADUCIDAD. ANOTACIÓN DE EMBARGO: CONVERSIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO EN EJECUTIVO.** Los recurrentes apoyan sus alegaciones en la R. de este Centro Directivo de 28-1-2015, en la que se recoge **la posibilidad de que la conversión de una anotación de embargo preventivo en embargo ejecutivo, lleve implícita en la conversión la prórroga de la anotación**, pero olvida el recurrente que la misma resolución recoge en su fundamento de Derecho 5, que la conversión podría interpretarse como prórroga, si la anotación no se hubiese cancelado, y en este caso, se ha cancelado, señalándose además en la indicada R. 28-1-2015 «...que en el decreto se hizo constar que no cabía acordar nuevamente el embargo, sino ordenar su afección a la ejecución mediante la correspondiente conversión y anotación en el Registro de la Propiedad (fundamento segundo), si bien en el mandamiento judicial se ordenó la conversión del embargo en virtud de nota marginal».

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.<sup>a</sup> del R.H., si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. RR. de 28-11-2001 y 11-4-2002).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1349.pdf>

- R. 19-1-2016.- R.P. ROQUETAS DE MAR nº 3.- **USO DE VIVIENDA FAMILIAR: NATURALEZA. USO DE VIVIENDA FAMILIAR: EXTINCIÓN.** Al abordar **la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar**, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. art. 96, último párrafo, del C.C.). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. Esto no impide que si así se acuerda en el convenio y el Juez lo aprueba, en atención al interés más necesitado de protección, aprobar la medida acordada por los cónyuges y, en consecuencia, atribuir el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre».

El derecho de uso, como se ha señalado en el punto anterior, supone la atribución al cónyuge en cuya compañía quedan los hijos o con un interés más necesitado de protección de la facultad de ocupar la vivienda. Es precisamente **la posibilidad de habitar la vivienda el fundamento último de este derecho de uso**. Pues bien, si ningún obstáculo había para la inscripción del derecho de uso cuando la vivienda aparecía inscrita a nombre de ambos cónyuges por mitades indivisas, menos aún los habrá cuando la titularidad sea exclusiva del esposo al que no se le ha atribuido tal derecho. Es por ello que tampoco cabe invocar como impedimento de la inscripción el principio de prioridad registral y el art. 17 de la L.H., ya que el derecho de uso configurado en la sentencia objeto de calificación es perfectamente compatible con la nueva situación de titularidad sobre la finca derivada de la inscripción de la escritura de disolución de condominio.

**Cuando se enajena la vivienda a un tercero** con el consentimiento del titular del derecho de uso, **dicho derecho queda extinguido**. Es más, si se constituye hipoteca con ese mismo consentimiento, la ejecución de dicha hipoteca llevará consigo la extinción del derecho de uso (cfr. SS.T.S. de 8-10-2010 y 6-3-2015, y RR. de 31-3-2000 y 8-4-2015). Pero las circunstancias concurrentes en el caso que es objeto de recurso son claramente diferentes. Se trata de una disolución del condominio existente entre ambos cónyuges sobre la finca respecto de la que se ha constituido el derecho de uso. Sin necesidad de profundizar en el complejo asunto de si el acto de disolución de comunidad tiene naturaleza traslativa, declarativa o, como sostiene mayoritariamente la jurisprudencia, determinativa o especificativa (cfr. R. 19-5-2011), lo cierto es que como consecuencia del mismo acaba siendo propietario de la totalidad de la finca el marido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1351.pdf>

- R. 25-1-2016.- R.P. SANT CUGAT DEL VALLÉS Nº 1.- **DOCUMENTOS JUDICIALES: INTERPRETACIÓN ART. 708 L.E.C.** Cuando el registrador suspende la inscripción por entender que el testimonio del auto judicial no es el vehículo formal adecuado para el acceso al Registro, está actuando dentro **del ámbito de sus facultades de calificación** y no vulnera la obligación general de respeto y cumplimiento de las resoluciones judiciales.

Con respecto a la cuestión central objeto de recurso, vuelve a plantearse ante este Centro Directivo el **alcance e interpretación del art. 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil**. Como resulta de diversas Resoluciones referidas en los «Vistos», la L. 13/2009, de 3-11-2009, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, da nueva redacción al art. 708. El precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1354.pdf>

- R. 25-1-2016.- R.P. AOÍZ Nº 1.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: INCIDENTE EXTRAORDINARIO DE OPOSICIÓN POR CLÁUSULAS ABUSIVAS.** El **requerimiento de pago** es necesario efectuarlo a todos los **deudores**, además de **al hipotecante no deudor y tercer poseedor** si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el art. 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado. En este sentido se pronuncia el T.S. en la reciente S. 12-1-2015 señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria». Por lo tanto la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley y en consecuencia es obligación del registrador apreciar su cumplimiento. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución se ordenará que se requiera de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor.

De las disposiciones transitorias cuartas de la L. 1/2013, de 14-5-2013, del R.D.-ley 11/2014, de 5-9-2014, y de la L. 9/2015, de 25-5-2015, resulta, que tratándose de procedimientos ejecutivos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley, como sucede en este supuesto, se reconoce al ejecutado la posibilidad de abrir un **incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas** que puede ser planteado en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente y, por tanto, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido el lanzamiento. Asimismo, en caso de que se hubiese planteado tal incidente y se hubiese dictado auto desestimatorio, cabe interponer recurso de apelación. Esta disposición expresamente afirma su carácter retroactivo. La literalidad de la misma es incuestionable y de forma que el incidente posterior, de plantearse, podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con los consiguientes efectos en la eficacia de la adjudicación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1355.pdf>

- R. 26-1-2016.- R.P. SANTIAGO DE COMPOSTELA Nº 1.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: RANGO HIPOTECARIO.** El denominado «**rango registral**» de cualquier título que pretenda su acceso al Registro, sea de carácter constitutivo o modificativo de un derecho real preexistente, viene dado exclusivamente por la fecha del asiento de presentación respectivo (cfr. arts. 24 y 25 L.H.); y si bien es cierto que en determinadas hipótesis se admite una denominada «alteración paccionada del rango hipotecario» (cfr. art. 241 R.H.) no lo es menos que ello presupone el consentimiento del titular del derecho postpuesto. En el supuesto que da lugar a la presente la actora del procedimiento que da lugar a la anotación de embargo posterior a la hipoteca inscrita pretende que se modifique el contenido del Registro por su mera solicitud, rectificando el rango de la anotación preventiva anteponiéndolo al de la hipoteca inscrita con anterioridad y en perjuicio de su titular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1357.pdf>

- R. 28-1-2016.- R.P. ALICANTE Nº 2.- **PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS FRENTE A ACTOS DISPOSITIVOS ANTERIORES.** Ciertamente la doctrina del Centro Directivo y la jurisprudencia no son constantes a la hora de admitir o no la inscripción de **actos anteriores a la anotación de la prohibición de disponer** que se presentan en el Registro con posterioridad a la anotación de la prohibición. No cabe someter a todas las prohibiciones de disponer a un solo y único régimen jurídico, pues su regulación y finalidad no son unitarias. Por ello es preciso distinguir entre las voluntarias y las administrativas y judiciales y, entre estas, entre las decretadas en procedimientos civiles y penales.

Las **anotaciones preventivas de prohibición de disponer voluntarias** tienen su régimen jurídico en la L.H. (arts. 26, 27 y 42.4.º) y en el R.H. (art. 145). De estos preceptos cabe deducir: que respecto de los actos dispositivos posteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, es claro el cierre registral producido por la prohibición de disponer. En este último sentido, como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo en R. 31-1-2013, debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer sólo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral. En cuanto a los actos dispositivos anteriores a la inscripción de la prohibición de disponer debe estar a lo dispuesto en el art. 145 del R.H. punto en el que debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer no excluye la validez sustantiva de las enajenaciones anteriores a la prohibición, motivo por el cual hay RR. (6, 7, 8 y 18-4-2005) que sostienen que el «efecto de cierre registral viene claramente determinado por el tenor del art. 145 del R.H., que lo restringe a los actos dispositivos que se hayan realizado con posterioridad a la práctica de la misma anotación; no respecto de los anteriores». Sin embargo esta posición no ha sido unívoca. Si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitada su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse.

**Las prohibiciones de disponer judiciales ordenadas en procesos civiles** tienen su régimen jurídico en los mismos preceptos que las voluntarias, pero han de añadirse las normas procedimentales de la Ley de Enjuiciamiento Civil (fundamentalmente los arts. 726 y 727). Su regulación es la misma que corresponde a las prohibiciones de disponer voluntarias. Tampoco en éstas cabe la cancelación de oficio de la anotación preventiva, tanto porque la inscripción posterior del título anterior no priva de su eficacia a la anotación, cuanto porque solo el juez puede ordenar la cancelación (art. 83 L.H.). No obstante, la anotación preventiva decretada por el órgano judicial es una medida cautelar que tiene por finalidad garantizar la efectividad de una eventual sentencia estimatoria, teniendo el órgano judicial amplia libertad para determinar su alcance y contenido, conforme al art. 735.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, correspondiendo al órgano judicial determinar el alcance la medida cautelar.

**En las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales y en expedientes administrativos** se aplica por este Centro Directivo el principio de prioridad establecido en el art. 17 frente a la interpretación más o menos literal y laxa del art. 145 del R.H. en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. Abunda sostener el criterio de la registradora el hecho de que al tiempo de la firma de la escritura cuyo acceso al Registro se deniega, ya estuviera iniciado el procedimiento penal contra el enajenante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1360.pdf>

- R. 29-1-2016.- R.P. VILLACARRIEDO.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR.** La vocación constituye dentro del fenómeno sucesorio, el elemento esencial de las sucesivas fases que terminan en la adjudicación y adquisición de los bienes hereditarios. **La forma de acreditar quienes sean estos sustitutos vulgares** es múltiple. El art. 82 del R.H., consagra un sistema abierto. De los párrafos 3.º y 4.º del precepto reglamentario, que son específicos de aplicación las sustituciones hereditarias «de cualquier clase» se desprende lo siguiente: 1.º) Que, a efectos registrales, que son los que contempla el R.H., no es suficiente la mera manifestación «para hacer constar la ineficacia del llamamiento sustitutorio», por cuanto ambos párrafos se refieren a la «acreditación» del hecho; 2.º) Que el Reglamento admite el acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial como medio adecuado para acreditar tal ineficacia, que cuando se trate de un «hecho», es en este caso un hecho negativo, pues consiste en acreditar la inexistencia de los descendientes llamados como sustitutos vulgares para así dar paso al derecho de acrecer; 3.º) Que el supuesto más frecuente, e incluso típico, de «ineficacia del llamamiento sustitutorio» es precisamente la inexistencia de descendientes y que se trata de un hecho que es susceptible de acreditarse por medio de acta de notoriedad.

riedad tramitada conforme al Reglamento Notarial, por la vía del art. 209 del mismo, pues, si para acreditar la declaración de herederos abintestato se prevé el acta de notoriedad del art. 209 bis del mismo Reglamento, no existe obstáculo para que uno de los extremos que es necesario acreditar por esta última, pueda acreditarse por el acta de notoriedad ordinaria del art. 209 cuando no haya necesidad de acudir al acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato; y, 4.º) Que el acta de notoriedad no es el medio exclusivo para acreditar la ineficacia del llamamiento sustitutorio, puesto que el art. 82 establece que «podrá determinarse» por ella (párrafo tercero) y que «también será título suficiente» (párrafo cuarto), por lo que también existen otros medios de acreditación, tal como ha señalado este Centro Directivo, y concretamente, aparte del testamento del heredero sustituido, (...) existe en todo caso la posibilidad de obtener la declaración de herederos abintestato del propio sustituto, que puede ser útil si tuviera otros bienes, y que, según quienes la solicitaran, podría tramitarse por medio de acta de declaración o por auto judicial, atendiendo a los parientes de que se tratara.

Centrados en el supuesto de este expediente, se ha acreditado el fallecimiento del heredero premuerto mediante el certificado de defunción y la identificación sus hijos mediante su libro de familia. A mayor abundamiento, en el **testamento de la esposa del causante**, cuya herencia también se adjudica en la misma escritura, consta con claridad la circunstancia del fallecimiento del hijo y el llamamiento por designación nominal de los hijos del mismo, nietos de los causantes, al haber sido otorgado posteriormente al óbito del hijo premuerto. Es cierto que podrían existir otros descendientes desconocidos por ambos causantes y por los herederos, pero estas dudas también existirían en el caso del acta de notoriedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1361.pdf>

- R. 4-2-2016.- R.P. ALCÁZAR DE SAN JUAN Nº 1.- **HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN. HERENCIA: ACEPTACIÓN. HERENCIA: DERECHO HEREDITARIO.** Se trata de un caso en el que se dan los presupuestos que implican el juego del derecho de transmisión. Sin embargo, tanto en la escritura en la que se formaliza la partición de la herencia del transmitente, como en la referida a la partición de herencia del causante originario, se manifiesta que el transmitente había aceptado la herencia del causante originario tácitamente antes de su muerte. En coherencia con este planteamiento, en la escritura de herencia del transmitente se inventaría la cuota hereditaria derivada de la herencia del causante originario con referencia genérica a una serie de bienes, que se adjudica al padre legitimario del transmitente. A continuación, se otorga la escritura de partición del causante originario sin que intervenga la heredera del transmitente.

Ciertamente la jurisprudencia (vid. «Vistos») relacionada en la nota de calificación es concluyente en cuanto a que la liquidación del Impuesto de Sucesiones no supone la aceptación de la herencia, lo que no discute el recurrente, que en su escrito ha manifestado que la declaración en la escritura de esta circunstancia no es en absoluto una justificación ni una prueba de tal aceptación ni tienen relación ambas circunstancias. Ahora bien, sí se manifiesta y reitera en ambas escrituras que ha sido aceptada la herencia tácitamente. Ciertamente, concurriendo entre ambos actos el consentimiento de todos los interesados entre ambas herencias, en que se produjo la aceptación tácita de la herencia de la primera causante, no puede existir duda de esta circunstancia.

Ahora hay que esclarecer que una cosa es la aceptación de la herencia y otra el derecho a intervenir en la partición. Por la aceptación de la herencia el heredero adquiere derecho a los bienes y acciones del causante desde el mismo momento de su fallecimiento (art. 989 del C.C.). Pero esto no supone la adjudicación de los bienes de la misma, que en el caso de ser varios herederos llamados precisa de la partición. Así pues, la cuestión que se ha de resolver ahora es si se ha producido una cesión del derecho hereditario—y no sólo del patrimonio resultante de ese derecho hereditario— por parte de la viuda del hijo fallecido a favor de su suegro o de alguno de sus cuñados, lo que permitiría al cesionario intervenir en la partición de la herencia cedida tal como si se tratase del heredero. Existiendo dudas respecto a la identidad de ambas fincas (según la descripción realizada en las respectivas escrituras), no puede entenderse de manera indubitada que en la cesión de derechos realizada por doña C.C.B., se entienda incluida la indicada porción de terreno, consentimiento que debe ser concluyente en sede registral. Defecto, no obstante, que podrá ser fácilmente subsanado, si el Notario rectifica la primera escritura en su descripción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/23/pdfs/BOE-A-2016-1856.pdf>

- R. 4-2-2016.- R.P. OLMEDO.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS.** En relación al primero de los defectos, debemos recordar que todo título que pretende acceder al Registro debe, entre otros aspectos, incluir los datos precisos para extender el asiento de que se trate, cumpliendo de esta manera el llamado principio de especialidad o de determinación registral, con independencia del origen del título formal de que se trate. Y para el supuesto específico de las inscripciones, el mismo deberá aportar para su constancia en los libros los extremos contenidos en los arts. 9 de la L.H. y 51 de su Reglamento. Atendiendo de manera más concreta a la expresión del número de identificación fiscal estos preceptos deben completarse con la previsión impuesta en el art. 254 de la L.H. Esta misma conclusión debe obtenerse cuando la omisión del título inscribible se refiera a las circunstancias descriptivas del inmueble sobre el que va a verificarse la inscripción, máxime cuando nos encontremos en la inmatriculación o primera inscripción –formal y material– del inmueble como base territorial del Registro.

El art. 53 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (en vigor hasta el 1-11-2015, es decir al tiempo de la presentación y, por ende, de la calificación del título que nos ocupa) que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Este Centro Directivo ha considerado en doctrina reiterada que esta exigencia resultaba aplicable a todos los medios inmatriculadores previstos en la legislación hipotecaria, incluido el expediente judicial de dominio con finalidad inmatriculadora.

Los titulares colindantes reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el art. 201 de la L.H., y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el Registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (art. 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores. Por ello, es preciso que para permitir la labor calificadora del Registrador, se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a los colindantes, indicando a quién se ha realizado y en qué concepto. Esta falta implica que el defecto sea igualmente mantenido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/23/pdfs/BOE-A-2016-1857.pdf>

- R. 5-2-2016.- R.P. VILLACARRILLO.-**PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN. REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA EN EL REGISTRO.** Es claro que en nuestro sistema registral rige el principio de rogación como consecuencia de la voluntariedad en la inscripción (R. 12-1-2012) por lo que no se puede practicar un asiento que no haya sido solicitado, pero la solicitud de inscripción está dispensada de rigor formal según resulta del art. 39 del R.H. y se prevé que comprende todos los actos del documento, conforme al art. 425 del R.H. (R. 20-7-2006). Aunque quede suficientemente acreditado el presupuesto para consolidación del pleno dominio en los herederos como es el fallecimiento del causante, no se relaciona en el inventario el usufructo del que era titular registral el causante por lo que en este caso ha quedado al margen del documento notarial la consumación del acto o negocio de extinción del usufructo y la consiguiente consolidación de la titularidad dominical en los herederos por razón de la cuota que hasta entonces estaba gravada.

El cambio de nombre y número de la calle, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (art. 437 del R.H. y Resoluciones en «Vistos»), por lo que es correcta la afirmación contenida en la nota de despacho de que «no se aporta documento suficientemente acreditativo de la Referencia Catastral de la/s finca/s que comprende, de conformidad con los arts. 44 al 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario...».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/23/pdfs/BOE-A-2016-1859.pdf>

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

- R. 7-1-2016.- R.M. ASTURIAS Nº II.- **REACTIVACIÓN. DERECHO DE SEPARACIÓN.** Para poder inscribir el acuerdo de reactivación de una sociedad disuelta, cuando un socio ha ejercitado su derecho de separación es preciso que conste, o bien la reducción de capital, o la adquisición de participaciones o acciones, haciendo constar en ambos casos el pago o la consignación a favor del socio separado (arts. 356, 358, 359 a 70 L.S.C.)

El derecho de separación del socio en las S.R.L. se justifica como tutela, en una forma social de carácter cerrado, para proteger a la minoría frente al carácter vinculante de los acuerdos adoptados por la mayoría. La ley vincula la inscripción de la reactivación a la acreditación de que se han ejecutado las consecuencias del ejercicio del derecho de separación. Por ello dicha inscripción debe contener todas las menciones y circunstancias que derivan del ejercicio de dicho derecho (art 208 R.R.M.)

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1091.pdf>

- R. 11-1-2016.- R.M. NAVARRA.- **SOCIEDAD PROFESIONAL. OBJETO. DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO.** La Resolución, que es una reproducción casi literal de la de 20-7-2015, analiza la evolución de su doctrina y declara que, tras la S.T.S. 18-7-2011, ante las dudas que puedan suscitarse en los supuestos en que en los estatutos sociales se haga referencia a determinadas actividades que puedan constituir el objeto, bien de una sociedad profesional, bien de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación, debe exigirse para dar «certidumbre jurídica» la declaración expresa de que estamos en presencia de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación, de tal modo que a falta de esa expresión concreta deba entenderse que en aquellos supuestos estemos en presencia de una sociedad profesional sometida a la Ley imperativa 2/2007, de 15-3-2007.

Disuelta de pleno derecho la sociedad y cerrada su hoja como consecuencia de la aplicación directa de la previsión legal de la L. 2/2007, de 15-3-2007, no procede la inscripción de unos acuerdos que, prescindiendo de dicha situación, pretenden la modificación del contenido registral en lo que se refiere al cambio de sistema de administración, cese y nombramiento de administrador.

Cuando la sociedad está disuelta *ipso iure* por causa legal o por haber llegado el término fijado en los estatutos ya no cabe un acuerdo social sino que lo procedente, si se desea continuar con la empresa, es la prestación de un nuevo consentimiento contractual por los socios que entonces ostenten dicha condición. El art. 370 de la Ley de Sociedades de Capital lejos de imponer una liquidación forzosa contra la voluntad de los socios, se limita a delimitar el supuesto de reactivación ordinaria, al que basta un acuerdo social, de este otro que exige un consentimiento contractual.

Una vez abierta la hoja social y adecuado el contenido del Registro a las exigencias legales, la sociedad podrá llevar a cabo las modificaciones que su junta general, como órgano superior de formación de la voluntad social, estime oportunas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/04/pdfs/BOE-A-2016-1094.pdf>

- RR. 18 y 19-1-2016.- R.M. SEVILLA Nº III.- **CUENTAS ANUALES. AUDITOR A INSTANCIA DE LA MINORÍA. CALIFICACIÓN.** Se trata de un supuesto en el que se ha solicitado el nombramiento de auditor por la minoría, el Registrador ha estimado procedente el nombramiento y su decisión ha sido impugnada ante la D.G.R.N. Al existir una indeterminación sobre si procede o no el nombramiento y, consecuentemente, si ha de acompañarse o no informe de auditor, el Registrador debe esperar a la resolución de la D.G. para calificar el depósito de las cuentas anuales instado por la sociedad. El art 18 L.H. prevé que el Registrador de la propiedad no emita calificación hasta que la situación del contenido del Registro no sea definitiva. Lo mismo ocurre en el ámbito del Registro Mercantil sin que la particular existencia de más de un Libro Diario altere el principio general del art. 18.4 del Código de Comercio dada la coordinación prevista en el ordenamiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1350.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1352.pdf>

- R. 21-1-2016.- R.M. MADRID Nº XIII.- **RECURSO. REQUISITOS DE ADMISIÓN. OBJETO SOCIAL. VALORES MOBILIARIOS. ADMINISTRADORES. RETRIBUCIÓN.** Conforme al art. 327 de la L.H., para la interposición del recurso es preciso acompañar el título objeto de la calificación, original o testimonio del mismo, para que el Registrador, a la vista del recurso y de las alegaciones presentadas, pueda, si lo estima procedente, rectificar la calificación. Para ello debe volver a examinar los mismos documentos que en su día fueron calificados u otros que garanticen la identidad de su contenido. En este caso se resuelve que una copia de dicho documento, compulsada por diligencia extendida por la Jefa de Negociado de Registro de la Comunidad de Madrid, equivale a testimonio del mismo, a los efectos del referido artículo.

Se discute la inclusión en el objeto social de la siguiente expresión: «Tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas, bajo la normativa de la

Ley del Mercado de Valores». Como señaló la R. 29-1-2014, el mero hecho de que la sociedad tenga prevista como una de sus actividades la compra y venta de valores, sin más especificación, no la convierte en sujeto activo del Mercado de Valores ni en sujeto obligado al cumplimiento de los rigurosos requisitos que para los mismos exige la legislación especial. Esas limitaciones se predicen exclusivamente de las empresas cuya actividad principal consiste en prestar servicios de inversión, con carácter profesional, a terceros sobre determinados instrumentos financieros, sin que sean de aplicación a aquellos supuestos en que las personas no realicen más servicio de inversión que negociar por cuenta propia. Lo que ocurre en este caso es que no solo no se excluyen de la definición estatutaria del objeto social aquellas actividades relativas a los valores —o a determinadas operaciones sobre ellos— que estando comprendidas en el ámbito de la citada Ley especial no se ajusten a los requisitos establecidos en ella, sino que se incluyen en el mismo las actividades cuestionadas y expresamente se sujetan a la normativa especial.

Como reiteradamente tiene declarado la D.G.R.N., el concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos, determinando si consiste en una participación en beneficios, con los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, en seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas o cualquier otro sistema que se desee establecer. Al limitarse la cláusula cuestionada a establecer que el cargo será retribuido con la cantidad que, para cada ejercicio, acuerde la junta general, es evidente que deja al arbitrio de este órgano el concreto sistema de retribución del administrador, con la falta de seguridad que ello supone tanto para los socios actuales o futuros de la sociedad, como para el mismo administrador cuya retribución dependería de las concretas mayorías que se formen en el seno de la junta general.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1353.pdf>

- R. 25-1-2016.- R.M. MADRID Nº VII.- **RECURSO. IMPROCEDENCIA. CUENTAS ANUALES. CIERRE. TRACTO. SOCIEDAD IRREGULAR.** Es continua la doctrina de la D.G.R.N. (por todas R. 13-10-2014, basada en el art. 326 L.H. y en la doctrina del Tribunal Supremo S. 22-5-2000), que el objeto del recurso es exclusivamente la determinación de si la calificación del Registrador es o no ajustada a Derecho y también que no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el Registrador (R. 19-1-2015).

No puede tenerse por efectuado el depósito de cuentas de una sociedad cuando su hoja registral se encuentra cerrada por falta del depósito de cuentas de ejercicios anteriores. Se trata de una sociedad constituida en 2009, e inscrita en 2014. Para poder efectuar el depósito de las cuentas de 2014, solicitado en 2015 y por tanto transcurrido más de un año desde la fecha de cierre de los ejercicios 2011, 2012 y 2013, es preciso el previo depósito de las cuentas correspondientes a los mismos. Las sociedades mercantiles en formación e irregulares gozan de personalidad jurídica o, al menos, de cierta personalidad, suficiente para adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones. La inscripción en el Registro Mercantil solo es necesaria para que las sociedades de capital adquieran no la personalidad jurídica en abstracto, sino «su» especial personalidad jurídica correspondiente al tipo social elegido, que añade la limitación de responsabilidad de los socios, y para excluir la responsabilidad solidaria de los administradores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1356.pdf>

- R. 27-1-2016.- R.M. VIZCAYA Nº I.- **RECURSO. PLAZO DE INTERPOSICIÓN. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. FORMA.** En el cómputo de plazos por meses al que se refiere el art. 48 de la L. 30/1992, a la que se remite el art 326 de la L.H., el día final debe coincidir con el de la notificación del acto impugnado. Al no constar acreditación fehaciente o prueba alguna de la notificación en la fecha alegada por el Registrador, ha de admitirse el recurso.

La convocatoria judicial de la junta general tiene una singularidad respecto de la regla general tan solo respecto de la legitimación para hacerla y la libre designación de las personas que hayan de ejercer de presidente y secretario, sin que tal singularidad alcance a la forma de trasladarla a los socios, que ha de ser la estatutaria o, en su defecto, la legalmente prevista, sin posibilidad de sustituirla por otra, goce de mayor o menor publicidad. Constando en los estatutos sociales que la convocatoria de la junta ha de realizarse mediante carta certificada a cada uno de los socios, no puede entenderse correcta ni válida la convocatoria realizada mediante publicaciones en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y un periódico. En el caso

contemplado, además, a diferencia de otros en los que la D.G.R.N. ha admitido que la notificación por el Juzgado al socio no asistente tenga una eficacia equivalente al sistema de correo certificado establecido en los estatutos, no resulta acreditado que la efectiva convocatoria -con señalamiento de orden del día, y fecha y lugar de celebración de la junta-, fuese notificada por el juzgado en forma personal a la socia -y administradora- no asistente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1358.pdf>

- R. 28-1-2016.- R.M. MADRID Nº V.- **RECURSO. IMPROCEDENCIA.** Conforme tiene reiteradamente declarado la D.G.R.N., no cabe instar recurso frente a la calificación positiva del Registrador que motiva la extensión del asiento. El recurso contra la calificación negativa del Registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. arts. 1, párrafo tercero, y 40.d) de la L.H., 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/11/pdfs/BOE-A-2016-1359.pdf>

- R 3-2-2016.- R.M. MADRID VII.- **ESTATUTOS. MODIFICACIÓN. DOMICILIO.** En todo supuesto de reproducción estatutaria de las respectivas normas legales que atribuían a los administradores competencia para el cambio de domicilio dentro del mismo termino municipal, debe admitirse que, después de la entrada en vigor de la modificación legal por la que se amplía su competencia «para cambiar el domicilio dentro del territorio nacional», será ésta la norma aplicable.

No puede entenderse que haya una voluntad contraria de los socios a la aplicación del régimen legal supletorio respecto del órgano competente para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional por el hecho de que en los estatutos se atribuya competencia al órgano de administración para trasladar el domicilio social «dentro de la misma población» en vez de emplear las palabras «termino municipal».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/23/pdfs/BOE-A-2016-1855.pdf>

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

- R. 4-2-2016.- R.M. CÓRDOBA.- **HIPOTECA MOBILIARIA. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES. CALIFICACIÓN.** Corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificador de los documentos administrativos, examinar entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los titulares registrales están establecidas por las leyes y los reglamentos.

No puede llevarse a cabo la cancelación de un asiento de anotación de embargo posterior al de hipoteca mobiliaria cuando no resulta del procedimiento de ejecución de ésta que el titular registral ha sido notificado de la existencia del procedimiento.

En el ámbito del procedimiento de ejecución de hipotecas mobiliarias o inmobiliarias, es imprescindible solicitar del Registro la expedición de certificación de cargas y de practicar, subsiguientemente, notificación a los titulares de derechos o cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta. No es óbice a ello la circunstancia de que el Reglamento General de Recaudación de la Tesorería General de la Seguridad Social no haga una expresa referencia a dicha exigencia en materia de ejecución de garantías sobre bienes muebles, so pena de incurrir en patente tacha de inconstitucionalidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/23/pdfs/BOE-A-2016-1858.pdf>

## **II. RESOLUCIONES DE AUDITORES.** *(Las Resoluciones de Auditores solo aparecerán en el Boletín publicado en la Intranet Colegial). Por Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad.*

### **RESOLUCIONES DE AUDITORES DE OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2015.**

## SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES:

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

- SENTENCIA 1/2016, DE 18 DE ENERO DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4643-2013. PLANTEADA POR LA SALA DE LO SOCIAL DE LA AUDIENCIA NACIONAL 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: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD POR INADECUADA FORMULACIÓN DEL JUICIO DE RELEVANCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1827.pdf>

- SENTENCIA 2/2016, DE 18 DE ENERO DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4936-2013. 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 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/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1828.pdf>

- SENTENCIA 3/2016, DE 18 DE ENERO DE 2016. RECURSO DE AMPARO 1388-2014. PROMOVIDO POR DON JAVIER RESA GAUJOT EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO QUE DESESTIMÓ SU IMPUGNACIÓN SOBRE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IGUALDAD Y A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (MOTIVACIÓN): SENTENCIA QUE RECHAZA, MOTIVADAMENTE, EL PLANTEAMIENTO DE UNA CUESTIÓN PREJUDICIAL DE VALIDEZ DE UNA NORMA FORAL FISCAL (STC 222/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1829.pdf>

- SENTENCIA 4/2016, DE 18 DE ENERO DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4851-2014. 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 RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1830.pdf>

- SENTENCIA 5/2016, DE 21 DE ENERO DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1886-2012. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA RESPECTO DE DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 8/2011, DE 1 DE JULIO, DE MEDIDAS DE APOYO A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, DE CONTROL DEL GASTO PÚBLICO Y CANCELACIÓN DE DEUDAS CON EMPRESAS Y AUTÓNOMOS CONTRAÍDAS POR LAS ENTIDADES LOCALES, DE FOMENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL E IMPULSO DE LA REHABILITACIÓN Y DE SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. COMPETENCIAS SOBRE CONDICIONES BÁSICAS DE IGUALDAD, ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA, MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y VIVIENDA: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES ESTATALES QUE REGULAN LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA DE LOS EDIFICIOS (STC 61/1997).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1831.pdf>

- SENTENCIA 6/2016, DE 21 DE ENERO DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 4906-2013. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS. RÉGIMEN DE LOS BIENES DEMANIALES, PRINCIPIO DE AUTONOMÍA LOCAL Y COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PUBLICIDAD: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES ESTATALES QUE ESTABLECEN LOS CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA FIJACIÓN DEL LÍMITE

INTERIOR DE LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE, OCUPACIÓN DEL DEMANIO PÚBLICO Y USOS DE LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE, SUSPENSIÓN DE ACUERDOS MUNICIPALES Y RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANO (STC 233/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1832.pdf>

- SENTENCIA 7/2016, DE 21 DE ENERO DE 2016. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 5107-2013. PLANTEADO POR LA GENERALITAT DE CATALUÑA RESPECTO DE LA RESOLUCIÓN DE 13 DE MAYO DE 2013, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE LA SEGURIDAD SOCIAL, POR LA QUE SE ESTABLECE EL PLAN GENERAL DE ACTIVIDADES PREVENTIVAS DE LA SEGURIDAD SOCIAL, A APLICAR POR LAS MUTUAS DE ACCIDENTES DE TRABAJO Y ENFERMEDADES PROFESIONALES DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN DE SUS ACTIVIDADES PARA EL AÑO 2013. COMPETENCIAS EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL: ATRIBUCIÓN AL ESTADO DE FUNCIONES EJECUTIVAS QUE VULNERA LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS SOBRE COORDINACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1833.pdf>

- SENTENCIA 8/2016, DE 21 DE ENERO DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1424-2014. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 3/2013, DE 20 DE MAYO, DE IMPULSO Y ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES DE GALICIA. COMPETENCIAS SOBRE TELECOMUNICACIONES: NULIDAD DE DIFERENTES PRECEPTOS LEGALES QUE ESTABLECEN LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL IMPULSO Y ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES Y REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS, REGULAN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES, Y LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL; INTERPRETACIÓN CONFORME DE LOS PRECEPTOS LEGALES RELATIVOS AL PRINCIPIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, PLAN SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES, DETERMINACIONES MÍNIMAS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1834.pdf>

- SENTENCIA 9/2016, DE 21 DE ENERO DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 6423-2014. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 48 K) DE LA LEY DEL ESTATUTO BÁSICO DEL EMPLEADO PÚBLICO, EN LA REDACCIÓN DADA POR EL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO. COMPETENCIAS SOBRE FUNCIÓN PÚBLICA: CONSTITUCIONALIDAD DEL PRECEPTO LEGAL ESTATAL QUE REDUCE A TRES DÍAS EL PERMISO POR ASUNTOS PARTICULARES QUE PUEDEN DISFRUTAR LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/22/pdfs/BOE-A-2016-1835.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 7330-2015, CONTRA LOS ARTÍCULOS 4.3; 15.C Y 24 DE LA LEY 36/2015, DE 28 DE SEPTIEMBRE, DE SEGURIDAD NACIONAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1234.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 7466-2015, CONTRA LA LEY ORGÁNICA 15/2015, DE 16 DE OCTUBRE, DE REFORMA DE LA LEY ORGÁNICA 2/1979, DE 3 DE OCTUBRE, DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL COMO GARANTÍA DEL ESTADO DE DERECHO, ASÍ COMO CONTRA SU ARTÍCULO ÚNICO.TRES, POR LA REDACCIÓN DADA A LOS ARTÍCULOS 92.4.A), .B) Y ÚLTIMO INCISO DEL .C), Y .5 DE LA LEY ORGÁNICA 2/1979, DE 3 DE OCTUBRE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1235.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 229-2016, CONTRA LA LEY ORGÁNICA 15/2015, DE 16 DE OCTUBRE, DE REFORMA DE LA LEY ORGÁNICA 2/1979, DE 3 DE OCTUBRE, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL COMO GARANTÍA DEL ESTADO DE DERECHO, ASÍ COMO CONTRA EL ARTÍCULO ÚNICO APARTADO TRES DE LA MISMA EN LA REDACCIÓN DADA A LAS LETRAS B) Y C) DEL APARTADO 4 Y AL APARTADO 5 DEL ARTÍCULO 92 DE LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1236.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD nº 439-2016, CONTRA DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 48/2015, DE 29 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL EJERCICIO PRESUPUESTARIO DE 2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/20/pdfs/BOE-A-2016-1734.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 5272-2015, CONTRA EL DECRETO-LEY DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 7/2014, DE 23 DE DICIEMBRE, POR EL CUAL SE DEROGAN LA LETRA B) DEL APARTADO 3 Y EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL APARTADO 4 DEL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO-LEY 1/2009, DE 22 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/26/pdfs/BOE-A-2016-1966.pdf>

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA n.º 672-2016, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1.1 Y 3.3 -APARTADOS 1 Y 2- DEL DECRETO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 2/2016, DE 13 DE ENERO, DE CREACIÓN, DENOMINACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE COMPETENCIA DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA, EN LO RELATIVO A LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EXTERIORES, RELACIONES INSTITUCIONALES Y TRANSPARENCIA (EN EL ARTÍCULO 1.1, EN CUANTO AL INCISO RELATIVO A ASUNTOS EXTERIORES); Y CON LOS ARTÍCULOS 1.1.B) Y 20 DEL DECRETO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 45/2016, DE 19 DE ENERO, DE ESTRUCTURACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EXTERIORES, RELACIONES INSTITUCIONALES Y TRANSPARENCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/19/pdfs/BOE-A-2016-1687.pdf>

- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 7331-2015, EN RELACIÓN CON LA LETRA "C" DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOQUINTA DE LA LEY 51/2007, DE 26 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2008, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 9.2 Y 14 CE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/09/pdfs/BOE-A-2016-1237.pdf>

- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 232-2016, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1.1 Y 4 Y 7.4 DE LA NORMA FORAL 46/1989, DE 19 DE JULIO, DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA DEL TERRITORIO HISTÓRICO ÁLAVA Y DE LOS ARTÍCULOS 107 Y 110.4 DE LA LEY DE HACIENDAS LOCALES DE 2004, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 24 Y 31 DE LA CONSTITUCIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/26/pdfs/BOE-A-2016-1967.pdf>

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

- SENTENCIA DE 7 DE DICIEMBRE DE 2015, DE LA SALA TERCERA DEL TRIBUNAL SUPREMO, POR LA QUE SE ANULA EL ARTÍCULO 43.2 DEL REAL DECRETO 899/2007, DE 6 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LOS INCENTIVOS REGIONALES, DE DESARROLLO DE LA LEY 50/1985, DE 27 DE DICIEMBRE, EN EL INCISO QUE ESPECIFICA LA FORMA DE COMPUTAR EL PLAZO DE CUATRO AÑOS ESTABLECIDO PARA REALIZAR LAS FUNCIONES DE VIGILANCIA E INSPECCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES IMPUESTAS A LOS BENEFICIARIOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1268.pdf>

- S.T.S. 11-12-2015. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **SOCIEDADES MERCANTILES. ADMINISTRADOR: RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE UNA SOCIEDAD FILIAL QUE CUMPLE LAS DIRECTRICES MARCADAS POR LA DIRECCIÓN DEL GRUPO EN QUE SE INTEGRA AQUELLA.** Necesidad de anteponer siempre el interés de la concreta sociedad, de la que es administrador, al del grupo, pues la filial conserva su personalidad jurídica y su autonomía, y aunque coordinada con los objetivos del grupo, no puede llegar a diluir sus propios objetivos, en perjuicio de los propios socios de la filial y de sus acreedores. Los deberes como tal administrador no pueden referirse a otras sociedades distintas de la por él administrada ni a otras sociedades integradas en el grupo, pues como órgano de administración conserva su autonomía de decisión.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7559103&links=&optimize=20151221&publicinterface=true>

- S.T.S. 21-1-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **CLÁUSULA PENAL, CONSUMIDORES Y USUARIOS. CLÁUSULAS ABUSIVAS:** Su control. Resolución. Aplicación de la cláusula penal prevista en el contrato por el incumplimiento del comprador, reteniendo el vendedor las cantidades entregadas por aquél a cuenta del precio. No es abusiva la cláusula, ni procede, por tanto, la declaración de su nulidad por no ser desproporcionada la indemnización a la que tiene derecho la parte vendedora en relación a los daños y perjuicios sufridos.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7587583&links=&optimize=20160129&publicinterface=true>

- S.T.S. 27-1-2016.- SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **CONCURSO DE ACREEDORES. CALIFICACIÓN DEL CONCURSO COMO CULPABLE:** Los actos de cooperación ejecutados por el cómplice, cuando no colaboran a generar la insolvencia del deudor, sino que lo hacen es agravarla, pueden ser posteriores a la declaración del concurso, y no anteriores al mismo.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7591471&links=&optimize=20160203&publicinterface=true>

- S.T.S. 2-2-2016.- SALA DE LO CIVIL EN PLENO.- **MERCADO DE VALORES. CONSUMIDORES Y USUARIOS. TRANSPARENCIA.** Acciones adquiridas en una oferta pública de suscripción. Folleto informativo: Información financiera y contable reflejada de manera gravemente inexacta en el mismo, con claro perjuicio para los suscriptores, vulnerando la obligación ineludible de reflejar fidedignamente en el folleto la información de la entidad emisora y de las propias acciones como requisito esencial. Nulidad contractual por vicio del consentimiento con efecto «ex tunc»: Apreciación de error vicio, relevante, sustancial y excusable. Es posible compatibilizar la acción de nulidad por error en el vicio del consentimiento con la de indemnización de la legislación del Mercado de Valores.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7592432&links=&optimize=20160204&publicinterface=true>

- S.T.S. 3-2-2016.- SALA DE LO CIVIL EN PLENO.- **MERCADO DE VALORES. CONSUMIDORES Y USUARIOS. TRANSPARENCIA.** Acciones adquiridas en una oferta pública de suscripción. Folleto informativo: Información financiera y contable reflejada de manera gravemente inexacta en el mismo, con claro perjuicio para los suscriptores, vulnerando la obligación ineludible de reflejar fidedignamente en el folleto la información de la entidad emisora y de las propias acciones como requisito esencial. nulidad contractual por vicio del consentimiento con efecto «ex tunc»: apreciación de error vicio, relevante, sustancial y excusable. es posible compatibilizar la acción de nulidad por error en el vicio del consentimiento con la de indemnización de la legislación del mercado de valores.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7592433&links=&optimize=20160204&publicinterface=true>

- PROVIDENCIA DE 7 DE ENERO DE 2016, DE LA SALA TERCERA DEL TRIBUNAL SUPREMO, POR LA QUE SE ADMITE A TRÁMITE LA CUESTIÓN DE ILEGALIDAD PLANTEADA POR LA SECCIÓN QUINTA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA REFERIDA AL ARTÍCULO 12 DEL REAL DECRETO 557/2010, EN LO QUE SE REFIERE AL LÍMITE DE 1700 EUROS APLICABLE A LA SUMA DE LOS RENDIMIENTOS NETOS REDUCIDOS DEL CAPITAL MOBILIARIO MÁS EL SALDO NETO POSITIVO DE GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS MIEMBROS COMPUTABLES DE LA FAMILIA, CONTADOS TALES DATOS DE ACUERDO CON LA NORMATIVA SOBRE RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/02/10/pdfs/BOE-A-2016-1269.pdf>

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

- S.T.J.U.E.- **EL TRIBUNAL DE JUSTICIA CONFIRMA LA ANULACIÓN DE LA INMOVILIZACIÓN DE FONDOS DECRETADA DESDE 2010 CONTRA EL BANK MELLAT.** Con el fin de reforzar la lucha contra las actividades nucleares de Irán que suponen un riesgo de proliferación, así como contra el desarrollo de sistemas de vectores de armas nucleares en ese país, el Consejo inmovilizó desde 2010 los fondos de distintas entidades financieras iraníes, entre ellas el Bank Mellat. La inmovilización de los activos de dicho banco se motivó esencialmente en los siguientes términos: «Banque Mellat sigue una pauta de conducta de apoyo y facilitación de los programas nucleares y de misiles balísticos de Irán. Ha prestado servicios bancarios a entidades in-

cluidas en las listas de las Naciones Unidas y de la U.E. o a entidades que actúan en nombre de dichas entidades o siguiendo sus directrices, o a entidades de su propiedad o controladas por ellas. Es el banco del cual es filial First East Export [F.E.E.], señalado por la Resolución 1929 del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas]».

El Bank Mellat impugnó con éxito la inmovilización de sus fondos ante el Tribunal General de la Unión Europea. El Consejo recurrió entonces ante el Tribunal de Justicia para que éste anulara la sentencia del Tribunal General.

En su sentencia, el Tribunal de Justicia, confirmando los principios sentados en la sentencia Kadi II, considera, en consonancia con el Tribunal General, que las dos primeras frases de los motivos antes referidos no permiten al Bank Mellat saber concretamente qué servicios bancarios ha prestado a qué entidades, máxime cuando dichos motivos no identifican a las personas cuyas cuentas han sido gestionadas por el Bank Mellat.

En cuanto al motivo según el cual el Bank Mellat es el banco del cual es filial F.E.E. (a su vez designado por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas), el Tribunal de Justicia recuerda que, según lo declarado por el Tribunal General, el Consejo no presentó ningún elemento que permita a los jueces de la Unión comprobar la pertinencia de dicho motivo. El Tribunal de Justicia declara asimismo que la justificación de la inmovilización de fondos del Bank Mellat a través de la inmovilización de los fondos de F.E.E. constituye un razonamiento circular, ya que F.E.E. fue designado por las Naciones Unidas por la misma actividad que el Bank Mellat.

En lo que atañe a la alegación del Consejo de que las pruebas del apoyo prestado por el Bank Mellat a las actividades nucleares de Irán proceden de fuentes confidenciales cuya divulgación permitiría identificar a las personas que las han facilitado (lo que podría poner en peligro la vida y la seguridad de esas personas), el Tribunal de Justicia señala que dicha alegación se invoca por primera vez en la fase del recurso de casación, de modo que es inadmisibile.

Así pues, el Tribunal de Justicia desestima el recurso de casación del Consejo. Habida cuenta de que se anulan todos los actos relativos al Bank Mellat, se considera que los fondos de éste nunca estuvieron inmovilizados entre el 26 de julio de 2010 (fecha de la primera medida de inmovilización) y el 16 de enero de 2016 (fecha de levantamiento de la inmovilización).

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

### 1. JUSTICIA:

- DIRECTIVA EUROPEA QUE GARANTIZAN LA PRESUNCIÓN DE INOCENCIA.
- RESOLUCIÓN DE LITIGIOS EN LÍNEA: NUEVA PLATAFORMA PARA CONSUMIDORES Y COMERCIANTES.

### 2. JURISPRUDENCIA:

- CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL. SR. MACIEJ SZPUNAR, PRESENTADAS EL 2 DE FEBRERO DE 2016. ASUNTO C 421/14 BANCO PRIMUS, S.A., CONTRA J.G. G. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES. DIRECTIVA 93/13/CEE. CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO. DISPOSICIÓN NACIONAL TRANSITORIA QUE ESTABLECE UN PLAZO PRECLUSIVO PARA FORMULAR UN INCIDENTE DE OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN BASADO EN EL CARÁCTER ABUSIVO DE UNA CLÁUSULA. PRINCIPIO DE EFECTIVIDAD. CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. CLÁUSULA RELATIVA AL CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS. OBLIGACIONES DEL JUEZ NACIONAL».

[http://s03.s3c.es/imag/doc/2016-02-03/Conclusiones\\_ClausulasAbusivas.pdf](http://s03.s3c.es/imag/doc/2016-02-03/Conclusiones_ClausulasAbusivas.pdf)

## **MATERIAS DE INTERÉS.**

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

- INFORME OCTUBRE 2015:

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

- INFORME NOVIEMBRE 2015:

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

- INFORME DICIEMBRE 2015:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-255-boe-diciembre-2015/>

- INFORME ENERO 2016:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-256-boe-enero-2016/>

- INFORME FEBRERO 2016:

<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-257-boe-febrero-2016/>

# CP Casos Prácticos

**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. EXCESO DE CABIDA: SE PRESENTA UNA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA ANTIGUA (ACREDITADA LA ANTIGÜEDAD DE MÁS DE 15 AÑOS CON DOS DOCUMENTOS DEL AYUNTAMIENTO Y CERTIFICADO DE ARQUITECTO Y CATASTRO). LA SUPERFICIE DEL SOLAR QUE CONSTA INSCRITO ES DE 498 M<sup>2</sup> (AÑO 79). DOS DE LOS LINDEROS SON: ESTE, RESTO DE FINCA QUE SEGUIDAMENTE SE DESCRIBIRÁ, Y FONDO, EN LÍNEA DE 13 METROS CON MAYOR FINCA DE PROCEDENCIA. PIDEN UN EXCESO DE CABIDA DE 194M<sup>2</sup>, CASI EL DOBLE DE LA QUINTA PARTE DE LA CABIDA INSCRITA, PORQUE SEGÚN CATASTRO MIDE 693 M<sup>2</sup>. INCORPORAN CERTIFICADO DE CATASTRO Y CERTIFICADO DEL ARQUITECTO, PERO ¿ES SUFICIENTE TENIENDO ESTOS LINDEROS?**

Nos encontramos ante un problema de exceso de cabida, por lo que debemos determinar si nos encontramos ante un puro exceso o ante un supuesto de inmatriculación por exceso. El art. 298 del R.H. en su número 3.º señala que «podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente» (supuesto de inmatriculación por exceso). «Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el art. 53 de la L. de 30-12-1996 que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo» (puro exceso de cabida).

En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

<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 con arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

En el presente caso se acompaña certificación catastral, por lo que podría hacerse constar el exceso de cabida, sin necesidad de doble título, siempre que el Registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca. Las dudas deben ser fundadas, lo cual supone que es el Registrador quien tiene que alegar los motivos que le llevan a temer una doble inmatriculación total o parcial. En este caso, lo recomendable es consultar las fincas colindantes en el Catastro para intentar comprobar que el exceso no se practica a costa de los colindantes. Claro que será necesario que exista una identidad entre la descripción catastral y la registral de las fincas colindantes. En caso contrario el fundamento de denegación debe ser la posibilidad de producirse dicha doble inmatriculación.

Si se procede a la constancia de la mayor cabida no sería necesaria la publicación de edictos ni se suspendería los efectos de la fe pública, por tratarse de un supuesto de exceso de cabida puro y no de un caso de inmatriculación.

**2. MEDIOS DE PAGO: SE PRESENTA UNA ESCRITURA EN LA QUE UNA SOCIEDAD MERCANTIL TRANSMITE DOS INMUEBLES A UNOS SOCIOS EN PAGO DE DEUDA. EN LA PROPIA ESCRITURA SE CAUSALIZA EL RECONOCIMIENTO DE DEUDA INDICÁNDOSE QUE DERIVA DE UN PRÉSTAMO QUE LOS SOCIOS ADQUIRENTES HICIERON A LA SOCIEDAD TRANSMITENTE EN EL AÑO 2010. ¿DEBE PEDIRSE LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO, DE COFORMIDAD CON EL ART. 24 DE LA L.H.?**

El art. 10 de la L.H. señala que «En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago». Por su parte, el art. 21.2 establece que «Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se transmitan el dominio sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos establecidos por el art. 24 de la Ley del Notariado».

Por lo tanto, y de conformidad con el art. 177 del Reglamento Notarial, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria.

En los supuestos en que esta normativa sea aplicable, la negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que constituye un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados (art. 254.4 de la L.H.).

La Resolución de la Dirección General de 11-3-2013 señala que «Es cierto que los citados arts. de la L.H. y de la Ley del Notariado, y de su Reglamento, delimitan su ámbito de aplicación por referencia a los actos o contratos onerosos en los que exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente, y que el contrato oneroso es categoría afín o próxima a la de los contratos bilaterales de los que derivan obligaciones recíprocas o sinalagmáticas, expresiones estas últimas utilizadas de forma indistinta como equivalentes, a cargo de ambas partes.

Sin embargo, dicha proximidad no debe llevar a confusión, de forma que debe distinguirse entre la relación obligatoria sinalagmática y el contrato a título oneroso, es decir, aquel en el que para cada parte contratante es causa del contrato la prestación o promesa de una cosa o servicio por la el vínculo que deriva del negocio oneroso implica una carga para ambas partes, en el sentido de exigirles sacrificios correlativos a las ventajas obtenidas, encontrándose éstas y aquéllos en una determinada relación de reciprocidad. Ahora bien, en este sentido la reciprocidad de intereses impuesta por la onerosidad del contrato el ejemplo más claro de tal diferencia lo proporciona el mutuo o préstamo con interés, que siendo oneroso para ambas partes (pues a ambas les impone una carga patrimonial), no es sinalagmático puesto que de tal contrato sólo derivan obligaciones para el prestatario. Por tanto es perfectamente posible que un contrato no genere obligaciones bilaterales pero tenga carácter oneroso, y esto es precisamente lo que sucede en el caso del préstamo mutuo, que es un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero, por lo que entra plenamente en el ámbito de las disposiciones de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados. En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe

mantenerse la calificación impugnada. Por otro lado, en nada empece lo anterior el hecho de que la entrega del capital del préstamo haya tenido lugar unos días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura, pues, como ha sostenido ya este Centro Directivo (R. 2-6-2010), las exigencias legales sobre identificación de los medios de pago son también aplicables a las escrituras de elevación a público de documentos privados autorizados después de la entrada en vigor de su normativa reguladora».

En el Seminario se consideró que la doctrina que resulta de esta resolución es plenamente aplicable al caso presentado, pues la entrega de los inmuebles a los socios por parte de la sociedad tiene su causa en un préstamo que éstos hicieron a aquella. Debe manifestarse pues, y en su caso acreditarse, como se efectuó la entrega del préstamo y, mientras tanto deberá suspenderse la inscripción.

**3. HIPOTECA: EJECUCIÓN. NOTIFICACIÓN A TÍTULOS DE DERECHOS POSTERIORES. SE SOLICITA EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE TÍTULO Y CARGAS SOBRE UNA FINCA EN LA QUE, TRAS LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA, HAY CONSTITUIDA UNA SERVIDUMBRE, RESPECTO DE LA CUAL LA FINCA HIPOTECADA ES PREDIO SIRVIENTE. SE PLANTEA SI DEBE NOTIFICARSE AL TITULAR DEL PREDIO DOMINANTE LA EJECUCIÓN, POR EL ART. 132,2 DE LA L.H., ASÍ COMO QUÉ OCURRIRÍA CON LA SERVIDUMBRE EN CASO DE QUE SE EJECUTASE FINALMENTE LA FINCA.**

Como se desprende claramente del art. 13 de la L.H. (entre otros preceptos), la servidumbre, a salvo las recíprocas, es una carga del predio sirviente y sobre éste debe constar inscrita de conformidad con el principio de especialidad. Respecto del predio dominante se considera simplemente una cualidad, permitiendo el párrafo 2.º del precepto citado hacer constar dicha cualidad en la inscripción de la finca dominante (usualmente se suele practicar una nota marginal, pues respecto de esta finca no se establece carga o limitación alguna).

El art. 688 de la L.E.C. señala que «Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados se reclamará del Registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del art. 656...», es decir la titularidad y los derechos reales sobre el bien. El art. 689.2 dispone que si existen cargas o derechos reales constituido con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el art. 659 y, en consecuencia, el Registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante.

Finalmente, el art. 674.2 señala que «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas la inscripciones y anotaciones posteriores».

Por lo tanto, los titulares de los predios dominantes deben ser notificados y, en el momento oportuno su derecho, es decir, la servidumbre, será cancelado.

**4. SERVIDUMBRE PERSONAL EN CATALUÑA: POSIBILIDAD DE SU EXISTENCIA.**

La servidumbre personal es aquella que se constituye sobre uno o varios predios pero no a favor de otro u otros predios sino a favor de una o varias personas determinadas o determinables.

El Código Civil de Cataluña (Libro Quinto), no regula esta clase de derecho real, pero sí una figura afín, como son los «derechos de aprovechamiento parcial». Así, el art. 563.1 los define de modo descriptivo como «aquellos establecidos con carácter real a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre fincas pudiendo incluir el derecho de gestionar y obtener aprovechamientos forestales, el de apacentar ganado, el de podar árboles, el de instalar carteles publicitarios, el de palco, el de balcón y otros similares».

La expresión «otros similares» permite dar cabida a cualquier clase de servidumbre personal, por lo que debemos entender que es en realidad en estos preceptos donde encuentra su admisibilidad la figura en Cataluña. El único inconveniente es que los aprovechamientos parciales sólo admiten un pacto máximo en cuanto al plazo de noventa y nueve años, siendo redimibles por voluntad exclusiva del propietario de la finca gravada una vez transcurridos veinte años desde la constitución del derecho, aunque puede pactarse la no redimibilidad por un plazo máximo de sesenta años o durante la vida del titular y una generación más.

Cabría plantearse si caben plazos mayores o indefinidos en base al principio de autonomía de la voluntad, pero el Código mira con disfavor esta posibilidad por cuanto el precepto indicado señala que estos derechos se rigen por las normas del presente capítulo y, en lo que no se opongan, por su título de constitución, por la costumbre y por las normas que regulan el derecho de usufructo en aquello que sea compatible.

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

## **1. HIPOTECA: RESPONSABILIDAD. INDETERMINACIÓN DE LOS INTERESES DE DEMORA.**

Se presenta escritura de hipoteca a favor de BANCO CAMINOS, S.A. por un principal de 105.000 euros. En la cláusula de constitución de hipoteca se garantizan «los intereses remuneratorios hasta un máximo de dos anualidades, más la parte vencida de la anualidad corriente, al diez por ciento anual, es decir, VEINTIUN MIL EUROS» y «los intereses indemnizatorios o de demora, hasta un máximo de dos anualidades más la parte vencida de la anualidad corriente, al siete con cincuenta por ciento anual, es decir, QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS». Entiendo que queda confusa dicha responsabilidad pues la cantidad alzada no corresponde más que a las dos anualidades pero no comprende «la parte vencida de la anualidad corriente». Se solicita de la Notaria que sustituyan la expresión «es decir» por «hasta el máximo de» o supriman la expresión «más la parte vencida de la anualidad corriente». Dicen que, consultado con el Banco, que no hay que cambiar nada y que se despacha así en todos los registros.

No hay determinación de la cantidad máxima de que responde la finca por mora, por lo que procede poner nota indicando el defecto. La forma de subsanación puede ser quitar simplemente la expresión «es decir», dejando la cantidad máxima que aparece en la escritura.

Al hilo de esta cuestión se planteó si declarada nula la cláusula de intereses de demora por abusivo procede su cancelación y el modo de practicarla. Como primera objeción a esa posibilidad se indicó que si la declaración de nulidad de la cláusula se produce dentro de un procedimiento de ejecución, para hacer cualquier cancelación será menester cancelar primero la nota de expedición de la certificación. En todo caso el asunto resultó altamente polémico y su resolución quedó a la espera de que puedan llegar al Registro mandamientos ordenando cancelaciones como la planteada.

## **2. HIPOTECA. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO EN VIRTUD DE LA CUAL, PREVIA NOTIFICACIÓN A BANKIA S.A. –QUE NO EMITE CERTIFICACIÓN DE LA DEUDA– EL NUEVO ACREEDOR CALCULA LA DEUDA BAJO SU RESPONSABILIDAD Y A TRAVÉS DEL NOTARIO SE ENTREGA CHEQUE POR IMPORTE DE LA MISMA A LA ENTIDAD BANKIA S.A. EN EL ACTA DE NOTIFICACIÓN EL NOTARIO HACE CONSTAR QUE EL PRÉSTAMO DE CAJA MADRID PERTENECE HOY A BANKIA S.A. Y RELACIONA LAS ESCRITURAS DE TRANSMISIÓN DE ACTIVOS DE CAJA MADRID A B.F.A. Y DE B.F.A. A BANKIA S.A. FALTA DE COMPARECENCIA DE UN REPRESENTANTE DE CAJA MADRID QUE MANIFIESTE QUE EL PRÉSTAMO NO ESTÁ EN LA RELACIÓN DE ACTIVOS QUE SE EXCLUYERON DE LA TRANSMISIÓN DE B.F.A. A BANKIA S.A.**

En el Registro figura inscrita una hipoteca a favor de Caja Madrid y se presenta escritura de subrogación de acreedor hipotecario en virtud de la cual, previa notificación a Bankia S.A. –que no emite certificación de la deuda– el nuevo acreedor calcula la deuda bajo su responsabilidad y a través del Notario se entrega cheque por importe de la misma a la entidad Bankia S.A. En el acta de notificación el Notario hace constar que el préstamo de Caja Madrid pertenece hoy a Bankia S.A. y relaciona las escrituras de transmisión de activos de Caja Madrid a B.F.A. y de B.F.A. a Bankia S.A. El problema es que no comparece ningún representante de Caja Madrid que manifieste que el préstamo no está en la relación de activos que se excluyeron de la transmisión de B.F.A. a Bankia S.A. y, por lo tanto, no se sabe quién es el primitivo acreedor. La solución clara sería la instancia de los representantes de Bankia S.A. haciendo esta manifestación y solicitando la inscripción a su favor del préstamo, pero si no colaboran tampoco parece correcto que la inactividad del supuesto primitivo acreedor impida una subrogación que no requiere su consentimiento. Como solución se me ocurre un acta complementaria a la de notificación en la que se manifestó el proceso de transmisión, en la que el Notario declare por notoriedad que el préstamo ha sido transmitido a Bankia S.A., porque 1) a la

vista de la escritura de transmisión de activos de B.F.A. a Bankia no figura entre los activos excluidos de la transmisión ninguno cuyo deudor sea el del préstamo objeto de subrogación y 2) a la vista de los recibos emitidos por Bankia S.A., esta entidad ha venido admitiendo los pagos de las cuotas del préstamo y emitiendo los correspondientes recibos desde la fecha de la escritura de segregación y transmisión de activos hasta el momento de la subrogación. ¿Sería admisible esta solución? ¿Existiría alguna otra?

Se recuerda la S.T.S. **25 noviembre 2003** y el último inciso del párrafo quinto del art. 2 de la **Ley 2/1994** de subrogaciones. Por lo que resulta del acta de notificación el Notario da por incluido el préstamo entre los activos transmitidos a Bankia. Esa afirmación que por ser unilateral del Notario puede parecer insuficiente puede completarse con la indicación de la existencia de algún recibo de pago de cuotas del préstamo a favor de Bankia y con que el cheque a favor de esa entidad está cobrado, con lo que se considera suficiente para despachar la subrogación.

### **3. HIPOTECA. EJECUCIÓN. DEMANDA CONTRA HERENCIA YACENTE. LLAMAMIENTO GENÉRICO. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN LA PERSONA DEL ALBACEA, EN SU CASO, O DEL ADMINISTRADOR JUDICIAL.**

Se plantea la cuestión de que en el momento en el que la entidad de crédito presenta la demanda de ejecución de la hipoteca, se ha producido el fallecimiento del único titular registral (deudor e hipotecante). La entidad de crédito presenta la demanda contra la herencia yacente o los ignorados herederos del titular registral.

Por el Juzgado todavía no se ha procedido a realizar el preceptivo requerimiento de pago. Antes de que el Secretario ordene el requerimiento de pago, el Juzgado ha tratado de averiguar quiénes son los herederos, y ha localizado a los hermanos del fallecido, quienes advertidos de que se va a proceder a ejecutar la hipoteca, han presentado al Juzgado un documento de renuncia a la herencia.

¿Puede proseguirse en el Juzgado el procedimiento? ¿Contra quién? ¿Es necesario el nombramiento de un administrador judicial? ¿Debe darse alguna protección a aquellos herederos del titular registral que no han querido proceder a la partición de la herencia y hacer constar en el Registro de la Propiedad la titularidad de su derecho? ¿Qué requisitos deberá de reunir el Decreto de adjudicación que en su día se dicte, para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad?

Una parte de los asistentes comentaron la necesidad del nombramiento de administrador judicial, ante la imposibilidad de la tramitación de un procedimiento judicial sin una de las partes. Por otro lado, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, será decisión del Juez la forma de la intervención de la parte demandada.

Otra parte de los asistentes, comentaron que sería inscribible la ejecución de la hipoteca ante la inexistencia de la otra parte, que es el deudor que al haber fallecido, lógicamente, deja de pagar el préstamo hipotecario, no pudiendo dejar al acreedor hipotecario ante la situación de indefensión de la imposibilidad de ejecutar la garantía ante esta situación.

Días después del Seminario el B.O.E. publicaba también una resolución de 19 setiembre 2015. Aprovechando de nuevo la diferencia de fechas entre la celebración del seminario y la publicación de sus discusiones destacamos lo siguiente:

«En el caso de este expediente, el procedimiento se ha seguido con los ignorados herederos de la titular registral, sin que conste haber intervenido nadie en calidad de representante de los derechos e intereses de dicha herencia yacente. El hecho de que mediante diligencia de adición de 16 de mayo de 2013, la secretaria de referido Juzgado haga constar que en los autos consta acreditada la defunción de doña J.G.L. y la escritura de renuncia de los herederos, no modifica esta conclusión. Las personas supuestamente llamadas a la herencia (no consta si por vía testada o intestada), al haber renunciado a la misma, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante (art. 989 del C.C.). Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses. Y ninguno de ellos ha sido emplazado en el proceso que ha culminado con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario.

«Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando, como

ocurre en este caso, el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos».

#### **4. HIPOTECA. CLÁUSULA SUELO. NECESIDAD O NO DE EXPRESIÓN MANUSCRITA CUANDO SE PACTA QUE EL TIPO DE INTERÉS APLICABLE. NO PODRÁ BAJAR DE CERO, Y EN AQUELLOS CASOS EN QUE SE PACTA QUE EL INTERÉS A APLICAR SERÁ SIEMPRE COMO MÍNIMO IGUAL AL MARGEN O DIFERENCIAL.**

Se discute si es necesaria o no la expresión manuscrita en dos tipos de hipótesis:

1. Aquellos casos que se limiten a pactar que el tipo de interés aplicable no podrá bajar de cero, de tal forma que no podrán devengarse intereses a favor del deudor.

Éste sería el caso de la hipoteca de Kutxabank, en la que se dice lo siguiente:

«Se hace constar expresamente que a pesar de que el tipo de interés de esta operación crediticia es variable, la parte deudora nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo de cero (0,00), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor».

Y también el caso de la hipoteca de Sabadell, en la que se pacta lo siguiente:

«Tipo de interés de los periodos siguientes. Para cada uno de los periodos anuales siguientes, el tipo de interés aplicable se determinará mediante la suma de dos sumandos: (i) el “Tipo de referencia ordinario” o su sustitutivo si procediera, y (ii) el DIFERENCIAL. En caso de que el resultado de la suma sea negativo, no se devengará durante ese periodo interés alguno hasta la fecha de la siguiente revisión».

2. Por otro lado están los casos en los que se pacte que el interés aplicable será siempre como mínimo igual al margen o diferencial.

Ejemplos:

a) Es el caso de la cláusula del Banco Sabadell que dice lo siguiente:

«1. Falta la expresión manuscrita a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo.

“En la cláusula Tercera bis – Variabilidad del tipo de interés”. Se hace constar lo siguiente: “1. Tipo de interés de los periodos siguientes. Para cada uno de los periodos anuales siguientes, el tipo de interés aplicable se determinará mediante la suma de dos sumandos: (i) el tipo de referencia ordinario o su sustitutivo si procediera, que en caso de ser negativos tendrá valor igual a 0, y (ii) el DIFERENCIAL”. De modo que el interés será como mínimo igual al margen o diferencial pactado, bonificado en su caso.

b) La cláusula “2.d). Límite a la variación del tipo de interés” de la entidad Deutsche Bank, S.A.E.».

«En el supuesto de que el índice de referencia EURIBOR sea inferior o igual a CERO, el tipo de interés aplicable al préstamo será el diferencial aplicable conforme resulte de lo pactado en el apartado 1 (“Definición”) de la presente cláusula».

Hay abierto **debate** en la página Notarios y Registradores, lo que hace de más interés llegar a una cierta unificación de criterios en esta materia. En el seminario se opta por el criterio de comparar, la cláusula suelo con el tipo de interés inicial pactado y el máximo aplicable.

Hay que citar aquí el art. 6 de la Ley 1/2013 que señala: «2. Los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza;

b) que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien;

c) que se concedan en una o varias divisas».

De tal manera, que si la variabilidad a la baja es inferior a la variabilidad al alza, será necesaria la expresión manuscrita. Sirva como ejemplo, que si el tipo de interés máximo es un 6% y el tipo de interés es de un 4%, existiendo una variabilidad al alza de 2, nunca podrá la variabilidad a la baja ser inferior a 2%. Si fuera inferior sería necesaria expresión manuscrita a que se refiere el art. 6 anteriormente mencionado. Se espera una resolución de la D.G.R.N. para fechas próximas.

# DUE

Derecho  
de la Unión  
Europea

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

## 1. JUSTICIA.

### • *Directiva europea que garantizan la presunción de inocencia.*

Los Ministros de los Estados miembros de la U.E. han adoptado una serie de normas que garantizarán la presunción de inocencia de cualquier persona acusada o considerada sospechosa de un delito por las autoridades policiales o judiciales.

La Directiva garantiza asimismo el derecho universal a comparecer personalmente en el propio juicio. Las nuevas normas, propuestas por la Comisión en 2013, asegurarán el pleno y homogéneo respeto de esos derechos fundamentales en todo el territorio de la U.E.

V.J., Comisaria de Justicia, Consumidores e Igualdad de Género de la U.E., ha afirmado que el derecho a un juicio justo es un derecho fundamental que debe respetarse efectivamente en todas partes de Europa. Las nuevas normas comunes garantizarán el respeto por las autoridades judiciales y policiales de los derechos de los ciudadanos sujetos a procesos penales. Antes de la sentencia, todo acusado debe estar amparado por la presunción de inocencia. El juicio justo exige asimismo que los acusados puedan acogerse al derecho a guardar silencio y a estar presentes en su propio juicio. Estas normas contribuirán a construir un auténtico Espacio Europeo de Justicia y Derechos Fundamentales basado en la confianza mutua.

Las nuevas normas se aplican a toda persona acusada o considerada sospechosa en un proceso penal y encarnan los siguientes derechos fundamentales:

– **Presunción de inocencia mientras no se demuestre la culpabilidad:** las nuevas normas prohíben que las autoridades públicas y las resoluciones judiciales hagan cualquier referencia pública a la culpabilidad de una persona antes de que haya sido demostrada. Existe actualmente una definición común de presunción de inocencia para todos los Estados miembros.

– **Atribución de la carga de la prueba a la acusación:** las nuevas normas aclaran que la carga de la prueba de la culpabilidad recae en la acusación y no en la defensa (el acusado no debe tener que demostrar su inocencia). La duda beneficia además al acusado o sospechoso.

– **Derecho a guardar silencio:** se protege también el derecho a guardar silencio y a no autoincriminarse; la autoincriminación no puede usarse contra los sospechosos y los acusados para afianzar una sentencia condenatoria.

– **Derecho a estar presente en el propio juicio:** se trata de un derecho esencial para garantizar un juicio justo, cuyo quebrantamiento concede a los sospechosos o acusados el derecho a la celebración de un nuevo juicio.

Estas nuevas normas se sustentan en los derechos fundamentales de la U.E. establecidos en la Carta de los Derechos Fundamentales de la U.E. y en el Convenio Europeo de Derechos Humanos. Los derechos consagrados en la Directiva pasarán a formar parte del Derecho de la U.E. y como tal serán aplicados por los Estados miembros.

Estos Derechos fundamentales de la U.E. serán objeto de una aplicación práctica homogénea en el territorio de todos los Estados miembros de la U.E., lo que aumentará la confianza que los Estados miembros depositan en las resoluciones judiciales de los demás Estados miembros y facilitará el reconocimiento mutuo de las resoluciones penales.

### **Próximas medidas:**

Tras la adopción formal de las nuevas normas por el Consejo, los Estados miembros disponen de dos años para hacer cumplir la Directiva. La Comisión colaborará estrechamente con los Estados miembros a fin de velar por su correcta aplicación.

### **Antecedentes:**

En octubre de 2015, el Parlamento Europeo, el Consejo y la Comisión Europea acordaron el texto definitivo de las nuevas normas de presunción de inocencia y derecho a comparecer personalmente en el propio juicio. El Parlamento Europeo adoptó su posición al respecto el 20 de enero.

Esta Directiva se aplicará en todos los Estados miembros salvo Dinamarca y el Reino Unido.

Las nuevas normas adoptadas forman parte de un importante paquete de medidas destinadas a garantizar a los ciudadanos sometidos a un proceso penal el derecho a un juicio justo, propuesto por la Comisión en noviembre de 2013. El paquete incluía tres propuestas legislativas:

- La Directiva sobre la presunción de inocencia y el derecho a estar presente en el propio juicio en los procesos penales, adoptada;
- La Directiva sobre garantías procesales especiales para los menores, acordada por el Parlamento Europeo, el Consejo y la Comisión en 2015, pendiente aún de adopción por el Consejo;
- La Directiva relativa a la asistencia jurídica gratuita provisional a las personas privadas de libertad y a la asistencia jurídica gratuita en el procedimiento de la orden de detención europea, cuyas negociaciones están en curso.

La Comisión ha presentado varias propuestas que amplían los derechos de los sospechosos y acusados, fijando una serie de normas mínimas comunes para un juicio justo. Ya se han adoptado tres Directivas: la Directiva relativa al derecho a interpretación y traducción en los procesos penales (2010); la Directiva relativa al derecho a la información en los procesos penales y la Directiva sobre el derecho a la asistencia de un letrado y a que se informe a un tercero (2013). La Directiva sobre los derechos de las víctimas es aplicable desde el 16 de noviembre de 2015.

### **• Resolución de litigios en línea: nueva plataforma para consumidores y comerciantes.**

La Comisión Europea ha puesto en marcha una nueva plataforma para ayudar a los consumidores y a los comerciantes a resolver litigios relativos a compras hechas en Internet.

La plataforma de resolución de litigios en línea (R.L.L.) ofrece una ventanilla única que permite a los consumidores y comerciantes de la U.E. resolver sus litigios en el caso tanto de las compras nacionales como de las transfronterizas. El procedimiento consiste en la canalización de los litigios nacionales hacia los organismos de resolución alternativa de litigios (R.A.L.) que estén conectados a la plataforma, hayan sido seleccionados por los Estados miembros en función de criterios de calidad y hayan sido notificados a la Comisión.

### **Elementos fundamentales de la plataforma:**

- La plataforma es de fácil utilización y accesible en todo tipo de dispositivos. Los consumidores pueden cumplimentar el impreso de reclamación en la plataforma en tres sencillos pasos.

- La plataforma ofrece a los usuarios la posibilidad de llevar a cabo todo el procedimiento en línea.
- Es una plataforma multilingüe. La plataforma incluye un servicio de traducción para prestar ayuda en los litigios entre partes radicadas en diferentes países europeos.

Al día de hoy, alrededor de 117 organismos de resolución alternativa de litigios de 17 Estados miembros están conectados a la plataforma de resolución de litigios en línea. La Comisión está trabajando con los Estados miembros para alcanzar una cobertura completa de todos los Estados miembros y sectores tan pronto como sea posible. La resolución alternativa de litigios (R.A.L.) ofrece una forma rápida y barata de resolver los litigios. Por término medio, la resolución de los asuntos dura un máximo de 90 días. La experiencia de los consumidores europeos que han utilizado la resolución alternativa de litigios tiende a ser positiva: el 70% se mostró satisfecho por el modo en que se han tramitado sus reclamaciones mediante este procedimiento. Se trata de una forma adicional de resolución de litigios para los consumidores y no sustituirá a la posibilidad de recurrir a los tribunales, aunque esto suele ser más largo y costoso (solo un 45% de los consumidores está satisfecho con la manera en que un órgano jurisdiccional ha tramitado su reclamación).

Los comerciantes podrán también beneficiarse de esta nueva plataforma, ya que los procedimientos de resolución alternativa de litigios los ayudarán a evitar costosas tasas procesales y a mantener buenas relaciones con los clientes.

### **Contexto:**

La base jurídica para el establecimiento de la plataforma de resolución de litigios en línea es el Reglamento sobre resolución de litigios en línea en materia de consumo, que describe las principales funciones de la plataforma, así como el procedimiento para interponer un litigio a través de ella. El Reglamento se basa en la Directiva relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, que garantiza el acceso de los consumidores a mecanismos de resolución alternativa de litigios para resolver sus litigios contractuales con los comerciantes.

El recurso a la resolución alternativa de litigios está garantizado independientemente del producto o servicio, de si el producto o servicio se ha adquirido en línea o fuera de línea y de si el comerciante está establecido en el Estado miembro del consumidor en otro Estado miembro.

Los Estados miembros establecen listas nacionales de organismos que ofrecen procedimientos de resolución alternativa de litigios. Todos los organismos de resolución alternativa de litigios incluidos en dichas listas se ajustan a criterios de calidad fijados por el Derecho de la U.E.