

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Juan María Díaz Fraile,

Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

SECRETARIO HONORARIO:

† Francisco Corral Dueñas

CONSEJEROS:

Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

AÑO LI • Núm. 30 (3.ª Época) • JUNIO DE 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.

ESTUDIOS Y COLABORACIONES.

CASOS PRÁCTICOS:

POR EL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE CATALUÑA.

POR EL 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.

BIENES MUEBLES.

SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES:

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

TRIBUNAL SUPREMO:

SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL.

COMENTARIOS SENTENCIAS DEL PLENO.

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.

SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES

(Se publica solo en el Boletín de la Intranet Colegial).

DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.

ENLACES DE INTERÉS.

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS.

- **REAL DECRETO 266/2016, DE 17 DE JUNIO, POR EL QUE SE CONCEDE LA GRAN CRUZ DE LA ORDEN DE SAN RAIMUNDO DE PEÑAFORT A DON GONZALO AGUILERA ANEGÓN.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5951.pdf>

- S.T.S. 3-6-2016.- **HIPOTECA. INTERESES DE DEMORA: NULIDAD DE LA CLÁUSULA POR ABUSIVA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. LÍMITE DE LA ABUSIVIDAD EN DOS PUNTOS POR ENCIMA DEL INTERÉS REMUNERATORIO QUE SE PACTÓ.** Existe abusividad en estas cláusulas cuando hay una desproporción de la indemnización por incumplimiento del consumidor con el quebranto patrimonial efectivamente causado al profesional o empresario, debiendo estarse al momento de la celebración del contrato. La consecuencia de la apreciación de la abusividad del interés de demora no debe ser la moderación de dicho interés hasta un porcentaje que se considere aceptable, sino la eliminación total de dicha cláusula, con la continuación del devengo del interés remuneratorio hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada. Por tanto, sobre la base de dicha sentencia, las cláusulas de intereses de demora que no respeten lo dicho, no serán inscribibles ni su cobertura hipotecaria, porque la jurisprudencia ha establecido el límite de tal abusividad en dos puntos por encima del interés remuneratorio que se pactó. Corresponde a la entidad de crédito que contrata con el consumidor, en este tipo de contratos, que la cláusula fue negociada individualmente para eludir la aplicación del régimen legal de protección de consumidores y usuarios.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7693401&links=&optimize=20160608&publicinterface=true>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES.

- **EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD TRAS LA REFORMA DE LA LEY DE COSTAS DE 2013. HACIA UN NUEVO PARADIGMA.** *Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad, Catedrático de Derecho Civil (acreditado) y Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores.*
- **«EXCERPTA» SOBRE LA CONTROVERTIDA NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA JUDICIAL.** *Por Juan Pablo Murga Fernández, Profesor Doctor de Derecho Civil, Universidad de Sevilla.*
- **COMENTARIOS A LAS RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E. DESDE ENERO DE 2016 A JUNIO DE 2016.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad. (Las siguientes entregas a partir del mes de Julio se publicaran en la sección correspondiente dentro del apartado Comentarios a las Resoluciones de la D.G.R.N.).*

III. 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 Cataluña:

1. CESIONES DE REMATE A FONDOS DE TITULIZACIÓN: QUÉ REQUISITOS SE NECESITAN PARA APROBAR EL REMATE E INSCRIBIR EL DERECHO DEL ADQUIRENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
2. CONTENIDO DE LOS DECRETOS DE ADJUDICACIÓN: QUÉ REFERENCIAS OBLIGADAS CONVIENE INCLUIR, TRAS LAS SUCESIVAS REFORMAS LEGISLATIVAS.

3. EMBARGO DE FINCA HIPOTECADA: ¿SE HACE ANOTACIÓN Y SE VINCULA A LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA, DADO QUE RESPONDEN AL MISMO CRÉDITO?
4. LA CERTIFICACIÓN CONTINUADA DE CARGAS.
5. MOMENTO DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DEL 654.3: ¿AL DICTAR EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN CUANDO ES INSUFICIENTE LO OBTENIDO EN SUBASTA, O EN UN POSTERIOR MOMENTO CUANDO SE DESPACHA EJECUCIÓN CON ARREGLO AL 579 L.E.C.?

Por el Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid:

1. PROPIEDAD HORIZONTAL. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. TITULARIDAD REGISTRAL: RESOLUCIÓN DE LA D.G.R.N. DE 12-2-2016 SOBRE INSCRIBIBILIDAD DE LA PROPIEDAD DE UNA FINCA A FAVOR DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO CONSECUENCIA DE UNA SUBASTA EN UN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.
2. EXPROPIACIÓN. PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. ¿CABE CONCRETAR LOS DERECHOS DE REVERSIÓN EN UNA FINCA CONCRETA? FINCAS QUE FUERON OBJETO DE EXPROPIACIÓN, LUEGO APORTADAS A UNA REPARCELACIÓN, COMO CONSECUENCIA DE LA CUAL ALGUNAS DE LAS FINCAS DE ORIGEN DIERON UNA FINCA DE RESULTADO GRAVADA POR PROCEDENCIA CON DERECHO DE REVERSIÓN DERIVADO DE AQUELLA EXPROPIACIÓN. POSTERIOR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA FIRME POR LA QUE SE DEBE DAR UNOS METROS A UNOS PROPIETARIOS NO TENIDOS EN CUENTA EN CITADA REPARCELACIÓN, MEDIANTE LA OPORTUNA SEGREGACIÓN, LOS CUALES PRETENDEN QUE QUEDE LIBRE DE CARGAS LA FINCA SEGREGADA. ¿CABE MATERIALIZAR LOS DERECHOS DE REVERSIÓN EN UNA FINCA CONCRETA?
3. DOBLE INMATRICULACIÓN. ERROR EN LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA PARA UN EXPEDIENTE DE USUCAPIÓN DE UNA FINCA EN LA QUE SE DECÍA QUE NO ESTABA INMATRICULADA, SIENDO ASÍ QUE PROCEDÍA DE UNA MATRIZ YA INSCRITA. POSTERIOR RESOLUCIÓN JUDICIAL DECLARANDO TAL USUCAPIÓN Y LA OPORTUNA INMATRICULACIÓN.
4. CERTIFICACIÓN CONTINUADA SOBRE UNA FINCA SOLICITADA POR QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL, PERO QUE TIENE PRESENTADA EN EL REGISTRO UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y OPCIÓN DE COMPRA A SU FAVOR. ¿ESTÁ LEGITIMADO PARA SOLICITARLA?

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

1. B.O.E.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO 191/2016, DE 6 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULA LA DEVOLUCIÓN DE INGRESOS INDEBIDOS NO TRIBUTARIOS NI ADUANEROS DE LA HACIENDA PÚBLICA ESTATAL.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/08/pdfs/BOE-A-2016-5564.pdf>

MINISTERIO DE JUSTICIA:

- **REAL DECRETO 266/2016, DE 17 DE JUNIO, POR EL QUE SE CONCEDE LA GRAN CRUZ DE LA ORDEN DE SAN RAIMUNDO DE PEÑAFORT A DON GONZALO AGUILERA ANEGÓN.**
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5951.pdf>
- ORDEN 968/2016, DE 25 DE MAYO, POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN JUS/2146/2012, DE 1 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE CREAN DETERMINADOS FICHEROS DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL RELACIONADOS CON LOS SUPUESTOS DE POSIBLE SUSTRACCIÓN DE RECIÉN NACIDOS Y SE APRUEBAN LOS MODELOS OFICIALES DE SOLICITUD DE INFORMACIÓN.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/17/pdfs/BOE-A-2016-5919.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 18 DE MAYO 2016, DE LA D.G.R.N., POR LA QUE SE APRUEBAN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL MODELO DE CONTRATO DE FINANCIACIÓN A COMPRADOR DE BIENES MUEBLES, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN F-CGL, UTILIZADO POR COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION ET D'EQUIPEMENTS, SA.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5471.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 19 DE MAYO 2016, DE LA D.G.R.N., POR LA QUE SE APRUEBAN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL MODELO DE CONTRATO DE FINANCIACIÓN A COMPRADOR DE BIENES MUEBLES, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN F-SGB, UTILIZADO POR SGB FINANCE,SA.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5472.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 20 DE MAYO 2016, DE LA D.G.R.N., POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE CONTRATO DE PRÉSTAMO DE FINANCIACIÓN A COMPRADOR DE BIENES MUEBLES, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN F-DLI, PARA SER UTILIZADO POR DEUTSCHE LEASING IBÉRICA, EFC, SAU.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5473.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 23 DE MAYO 2016, DE LA D.G.R.N., POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE NOTARIAS VACANTES.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5282.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 7 DE JUNIO 2016, DE LA D.G.R.N., POR LA QUE SE APRUEBAN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN L-IBERCAJA, UTILIZADO POR IBERCAJA LEASING Y FINANCIACIÓN SA, EFC.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/24/pdfs/BOE-A-2016-6146.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 16 DE JUNIO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE DECLARA A DON ANTONI-MIQUEL TORRENS SÁNCHEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE PALMA DE MALLORCA Nº 5, EN SITUACIÓN DE EXCEDENCIA VOLUNTARIA EN EL CUERPO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/27/pdfs/BOE-A-2016-6191.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 16 DE JUNIO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DOÑA MARÍA DEL CARMEN ROCHA CELADA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE MADRID Nº 33, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.**
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/27/pdfs/BOE-A-2016-6192.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 17 DE JUNIO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON CARLOS MEDINA FONT, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE OCAÑA, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.**
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/27/pdfs/BOE-A-2016-6193.pdf>

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL:

- ACUERDO DE 26 DE MAYO DE 2016, DEL PLENO DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, POR EL QUE SE ATRIBUYE EL CONOCIMIENTO DE DIVERSAS MATERIAS, CON CARÁCTER EXCLUSIVO, A DETERMINADOS JUZGADOS DE LO MERCANTIL DE BARCELONA.
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/29/pdfs/BOE-A-2016-6277.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

- ORDEN 851/2016, DE 18 DE MAYO, POR LA QUE SE APRUEBA EL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MENDAVIA (NAVARRA) Y ARRÚBAL (LA RIOJA).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/03/pdfs/BOE-A-2016-5377.pdf>

- ORDEN 871/2016, DE 6 DE JUNIO, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES Y DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES CORRESPONDIENTE A ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES Y A ENTIDADES EN RÉGIMEN DE ATRIBUCIÓN DE RENTAS CONSTITUIDAS EN EL EXTRANJERO CON PRESENCIA EN TERRITORIO ESPAÑOL, PARA LOS PERÍODOS IMPOSITIVOS INICIADOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31-12-2015, SE DICTAN INSTRUCCIONES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN E INGRESO Y SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES GENERALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA SU PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA, Y SE APRUEBA EL DOCUMENTO NORMALIZADO DE DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE OPERACIONES CON PERSONAS O ENTIDADES VINCULADAS PARA ENTIDADES QUE CUMPLAN LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 101 DE LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/07/pdfs/BOE-A-2016-5529.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN 871/2016, DE 6 DE JUNIO, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES Y DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES CORRESPONDIENTE A ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES Y A ENTIDADES EN RÉGIMEN DE ATRIBUCIÓN DE RENTAS CONSTITUIDAS EN EL EXTRANJERO CON PRESENCIA EN TERRITORIO ESPAÑOL, PARA LOS PERÍODOS IMPOSITIVOS INICIADOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31-12-2015, SE DICTAN INSTRUCCIONES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN E INGRESO Y SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES GENERALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA SU PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA, Y SE APRUEBA EL DOCUMENTO NORMALIZADO DE DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE OPERACIONES CON PERSONAS O ENTIDADES VINCULADAS PARA ENTIDADES QUE CUMPLAN LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 101 DE LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/14/pdfs/BOE-A-2016-5779.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 8 DE JUNIO 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 18 DE MAYO 2010, EN RELACIÓN CON EL REGISTRO Y GESTIÓN DE APODERAMIENTOS Y EL REGISTRO Y GESTIÓN DE LAS SUCESIONES Y DE LAS REPRESENTACIONES LEGALES DE MENORES E INCAPACITADOS PARA LA REALIZACIÓN DE TRÁMITES Y ACTUACIONES POR INTERNET ANTE LA AGENCIA TRIBUTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/13/pdfs/BOE-A-2016-5737.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 10 DE JUNIO 2016, DEL DEPARTAMENTO DE RECAUDACIÓN DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA EL PLAZO DE INGRESO EN PERIODO VOLUNTARIO DE LOS RECIBOS DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL EJERCICIO 2016 RELATIVOS A LAS CUOTAS NACIONALES Y PROVINCIALES Y SE ESTABLECE EL LUGAR DE PAGO DE DICHAS CUOTAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/15/pdfs/BOE-A-2016-5801.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 10 DE JUNIO 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 33/2015, DE 21 DE SEPTIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 42/2007, DE 13 DE DICIEMBRE, DEL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/30/pdfs/BOE-A-2016-6323.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 10 DE JUNIO 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 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/30/pdfs/BOE-A-2016-6324.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 15 DE JUNIO 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/2016/06/22/pdfs/BOE-A-2016-6058.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 15 DE JUNIO 2016, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REVOCACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/22/pdfs/BOE-A-2016-6059.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN 663/2016, DE 4 DE MAYO, POR LA QUE SE REDUCEN PARA EL PERÍODO IMPOSITIVO 2015 LOS ÍNDICES DE RENDIMIENTO NETO Y EL ÍNDICE CORRECTOR POR PIENSOS ADQUIRIDOS A TERCEROS APLICABLES EN EL MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS PARA LAS ACTIVIDADES AGRÍCOLAS Y GANADERAS AFECTADAS POR DIVERSAS CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES Y SE MODIFICA LA ORDEN HAP/572/2015, DE 1 DE ABRIL, POR LA QUE SE FIJAN LAS CANTIDADES DE LAS SUBVENCIONES A LOS GASTOS ORIGINADOS POR ACTIVIDADES ELECTORALES PARA LAS ELECCIONES LOCALES DE 24 DE MAYO 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/04/pdfs/BOE-A-2016-5429.pdf>

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN:

- ENMIENDA Nº 1 AL ACUERDO ENTRE EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE ESPAÑA Y EL BANCO EUROPEO PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO (BERD) RELATIVO AL FONDO DE COOPERACIÓN ESPAÑA - BERD PARA LA ENERGÍA SOSTENIBLE EN PAÍSES RECEPTORES DE ASISTENCIA OFICIAL PARA EL DESARROLLO, HECHA EN LONDRES Y MADRID EL 29 DE ENERO Y 11-3-2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/01/pdfs/BOE-A-2016-5201.pdf>

- ENMIENDA Nº 2 AL ACUERDO ENTRE EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD DE ESPAÑA Y EL BANCO EUROPEO PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO (BERD) RELATIVO AL FONDO DE COOPERACIÓN ESPAÑA - BERD PARA LA ENERGÍA SOSTENIBLE, HECHA EN LONDRES Y MADRID EL 29 DE ENERO Y 11-3-2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/01/pdfs/BOE-A-2016-5202.pdf>

- MODIFICACIÓN DE LOS ANEXOS I Y II DEL CONVENIO RELATIVO A LA EXPEDICIÓN DE UN CERTIFICADO DE VIDA, ADOPTADA EN ESTRASBURGO EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2015 MEDIANTE RESOLUCIÓN 3/2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6227.pdf>

- MODIFICACIÓN DE LOS ANEXOS I Y II DEL CONVENIO RELATIVO A LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NACIONALIDAD, ADOPTADA EN ESTRASBURGO EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2015 MEDIANTE RESOLUCIÓN 4/2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/29/pdfs/BOE-A-2016-6271.pdf>

MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE:

- REAL DECRETO 224/2016, DE 27 DE MAYO, POR EL QUE SE DESARROLLA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS OBRAS HUÉRFANAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/11/pdfs/BOE-A-2016-5717.pdf>

MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO:

- REAL DECRETO 244/2016, DE 3 DE JUNIO, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 32/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE METROLOGÍA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/07/pdfs/BOE-A-2016-5530.pdf>

BANCO DE ESPAÑA:

- CIRCULAR 5/2016, DE 27 DE MAYO, DEL BANCO DE ESPAÑA, SOBRE EL MÉTODO DE CÁLCULO PARA QUE LAS APORTACIONES DE LAS ENTIDADES ADHERIDAS AL FONDO DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO SEAN PROPORCIONALES A SU PERFIL DE RIESGO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/01/pdfs/BOE-A-2016-5203.pdf>

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5333.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 1 DE JUNIO 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/2016/06/07/pdfs/BOE-A-2016-5554.pdf>

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5965.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA CIRCULAR 4/2016, DE 27 DE ABRIL, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE MODIFICAN LA CIRCULAR 4/2004, DE 22 DE DICIEMBRE, A ENTIDADES DE CRÉDITO, SOBRE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA PÚBLICA Y RESERVADA Y MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS, Y LA CIRCULAR 1/2013, DE 24 DE MAYO, SOBRE LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/11/pdfs/BOE-A-2016-5724.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRATAS DE LA CIRCULAR 5/2016, DE 27 DE MAYO, DEL BANCO DE ESPAÑA, SOBRE EL MÉTODO DE CÁLCULO PARA QUE LAS APORTACIONES DE LAS ENTIDADES ADHERIDAS AL FONDO DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO SEAN PROPORCIONALES A SU PERFIL DE RIESGO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/07/pdfs/BOE-A-2016-5532.pdf>

JUNTAS ELECTORALES PROVINCIALES:

- ACUERDO DE 30 DE MAYO 2016, DE LA JUNTA ELECTORAL DE MELILLA, POR LA QUE SE PROCLAMA CANDIDATURA PARA LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO, CONVOCADAS POR REAL DECRETO 184/2016, DE 3 DE MAYO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/08/pdfs/BOE-A-2016-5624.pdf>

- ACUERDO DE 31 DE MAYO 2016, DE LA JUNTA ELECTORAL DE CÁCERES, POR LA QUE SE PROCLAMA CANDIDATURA PARA LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO, CONVOCADAS POR REAL DECRETO 184/2016, DE 3 DE MAYO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/08/pdfs/BOE-A-2016-5625.pdf>

- ACUERDO DE 2 DE JUNIO 2016, DE LA JUNTA ELECTORAL DE HUELVA, POR EL QUE SE RETIRA CANDIDATURA PARA LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO, CONVOCADAS POR REAL DECRETO 184/2016, DE 3 DE MAYO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/08/pdfs/BOE-A-2016-5627.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LAS CANDIDATURAS PROCLAMADAS PARA LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO, CONVOCADAS POR REAL DECRETO 184/2016, DE 3 DE MAYO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/08/pdfs/BOE-A-2016-5626.pdf>

2. COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

ANDALUCÍA:

- LEY 3/2016, DE 9 DE JUNIO, PARA LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS EN LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/114/BOJA16-114-00022-10736-01_00093231.pdf

- DECRETO 106/2016, DE 31 DE MAYO, POR EL QUE SE DICTAN NORMAS PARA FACILITAR LA PARTICIPACIÓN DE LAS PERSONAS TRABAJADORAS POR CUENTA AJENA Y DEL PERSONAL AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y SUS AGENCIAS EN LAS ELECCIONES GENERALES, CONVOCADAS PARA EL DÍA 26 DE JUNIO 2016.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/106/BOJA16-106-00002-9949-01_00092483.pdf

- DECRETO 108/2016, DE 7 DE JUNIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 215/2015, DE 14 DE JULIO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/111/BOJA16-111-00002-10417-01_00092913.pdf

- RESOLUCIÓN DE 11 DE MAYO 2016, DE LA PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL DECRETO LEY 2/2016, DE 12 DE ABRIL, POR EL QUE SE MODIFICAN 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; EL DECRETO LEY 6/2014, DE 29 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA EMPLE@JOVEN Y LA «INICIATIVA @MPRENDE+», Y EL DECRETO LEY 9/2014, DE 15 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA EMPLE@30+.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/103/BOJA16-103-00001-9618-01_00092163.pdf

- RESOLUCIÓN DE 24 DE MAYO 2016, DE LA PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL DECRETO LEY 3/2016, DE 3 DE MAYO, POR EL QUE SE DEROGA EXPRESAMENTE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DEL DECRETO LEY 16/2014, DE 23 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICAN LA LEY 13/2003, DE 17 DE DICIEMBRE, DE DEFENSA Y PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA, Y LA LEY 1/2014, DE 24 DE JUNIO, DE TRANSPARENCIA PÚBLICA DE ANDALUCÍA, Y SE ESTABLECEN MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL SERVICIO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EQUIPOS DE APLICACIÓN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/109/BOJA16-109-00001-10257-01_00092784.pdf

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 1866-2016, CONTRA LOS ARTS. 1.1.c), 2.2, 3.2, 8.1, 10; LOS APARTADOS 1 Y 3 DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA; LOS APARTADOS DOS Y CUATRO DE LA DISPOSICIÓN FINAL CUARTA; Y EL ANEXO II DEL REAL DECRETO 954/2015, DE 23 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA LA INDICACIÓN, USO Y AUTORIZACIÓN DE DISPENSACIÓN DE MEDICAMENTOS Y PRODUCTOS SANITARIOS DE USO HUMANO POR PARTE DE LOS ENFERMEROS.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/105/BOJA16-105-00001-9846-01_00092382.pdf

ARAGÓN:

- LEY 5/2016, DE 2 DE JUNIO, DE MODIFICACIÓN DE LAS LEYES 12/2001, DE 2 DE JULIO, DE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA EN ARAGÓN, Y 11/2005, DE 28 DE DICIEMBRE, REGULADORA DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=913272823636>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚMERO 2374-2016, CONTRA EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY 2/2016, DE 28 DE ENERO, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARA-

GÓN, EN CUANTO LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL ARTÍCULO 82, APARTADOS 5 Y 6, LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA, APARTADOS TRES, CUATRO, SEIS (SALVO EL TÍTULO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL Y SU ÚLTIMO PÁRRAFO, EL QUINTO, QUE NO SE IMPUGNAN) Y OCHO, Y LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA DE LA LEY 10/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DE AGUAS Y RÍOS DE ARAGÓN.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=914570224444>

ASTURIAS:

- LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 1/2016, DE 10 DE JUNIO, DE MEDIDAS RETRIBUTIVAS.

<https://sede.asturias.es/bopa/2016/06/14/2016-06461.pdf>

BALEARES:

- LEY 9/2016, DE 13 DE JUNIO, DE MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA DE LA LEY 3/2007, DE 27 DE MARZO, DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=953300&lang=es>

CATALUÑA:

- LEY 1/2016, DE 8 DE JUNIO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2011, DE MEDIDAS FISCALES Y FINANCIERAS.

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743134&type=01&language=es_ES

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 2761-2016, EN RELACIÓN CON VARIOS PRECEPTOS DEL 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 25-10-2012.

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743596&type=01&language=es_ES

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 3269-2015, PLANTEADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA RESPECTO DE DIVERSOS PRECEPTOS DE LA ORDEN HAP/196/2015, DE 21 DE ENERO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS DE LAS SUBVENCIONES QUE TENGAN POR FINALIDAD LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN O RESTITUCIÓN DE: INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS E INSTALACIONES Y SERVICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y DE LAS MANCOMUNIDADES, CONSECUENCIA DE CATÁSTROFES NATURALES, ASÍ COMO REDES VIARIAS DE LAS DIPUTACIONES PROVINCIALES, CABILDOS, CONSEJOS INSULARES Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS UNIPROVINCIALES (SENTENCIA).

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743773&type=01&language=es_ES

- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 2577-2015, PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 7/2003, DE 25 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN DE LA SALUD, SEGÚN LA REDACCIÓN DADA POR LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DE LA LEY 8/2007, DE 30 DE JULIO, DEL INSTITUTO CATALÁN DE LA SALUD (SENTENCIA).

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743784&type=01&language=es_ES

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 301-2013, INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 14/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES DE RACIONALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO EN EL ÁMBITO EDUCATIVO (SENTENCIA).

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743761&type=01&language=es_ES

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 3.492-2015, INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO RESPECTO DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 2/2015, DE 11 DE MARZO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA 2015 (SENTENCIA).

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743806&type=01&language=es_ES

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 2.465-2016, CONTRA EL ARTÍCULO 1, Y, POR CONEXIÓN, EN LO QUE A LA PROPIEDAD TEMPORAL SE REFIEREN, LAS DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, Y DISPOSICIÓN FINAL, DE LA LEY DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 19/2015, DE 29 DE JULIO, DE INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA AL LIBRO QUINTO DEL C.C. DE CATALUÑA.

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=732813&type=01&language=es_ES

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 2.501-2016, CONTRA LOS ARTS. 2 (APARTADO 2), 3, 4, 5 (APARTADOS 1, 2, 3, 4 Y 9), 7, LA DISPOSICIÓN ADICIONAL, LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA (APARTADO PRIMERO Y APARTADO SEGUNDO EN LO QUE SE REFIERE A LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7) Y LA DISPOSICIÓN FINAL TERCERA DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA.

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=732817&type=01&language=es_ES

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 4.292-2015, INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 12/2014, DE 10 DE OCTUBRE, DEL IMPUESTO SOBRE LA EMISIÓN DE ÓXIDOS DE NITRÓGENO A LA ATMÓSFERA PRODUCIDA POR LA AVIACIÓN COMERCIAL, DEL IMPUESTO SOBRE LA EMISIÓN DE GASES Y PARTÍCULAS A LA ATMÓSFERA PRODUCIDA POR LA INDUSTRIA Y DEL IMPUESTO SOBRE LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ORIGEN NUCLEAR (SENTENCIA).

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743013&type=01&language=es_ES

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 6.513-2014, INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 2/2014, DE 27 DE ENERO, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS, FINANCIERAS Y DEL SECTOR PÚBLICO DE CATALUÑA (SENTENCIA).

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743020&type=01&language=es_ES

- RESOLUCIÓN 181/XI DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, DE VALIDACIÓN DEL DECRETO LEY 2/2016, DE 17 DE MAYO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 6/1998, DE 13 DE MAYO, DE REGULACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS SECCIONES DE CRÉDITO DE LAS COOPERATIVAS.

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=743383&type=01&language=es_ES

- RESOLUCIÓN DE 23 DE MAYO 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE NOTARIAS VACANTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5286.pdf>

EXTREMADURA:

- LEY 6/2016, DE 24 DE JUNIO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 6/2015, DE 24 DE MARZO, AGRARIA DE EXTREMADURA.

<http://doe.gobex.es/pdfs/doe/2016/1230o/16010006.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2016, DE LA CONSEJERA, POR LA QUE SE ACUERDA LA PRÁCTICA DEL DESLINDE DEL MONTE "SILVADILLO, LAS GARGANTILLAS Y TREVOSAS" N.º 127 DEL CATÁLOGO DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA DE LA PROVINCIA DE CÁCERES, SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALÍA.

<http://doe.gobex.es/pdfs/doe/2016/1180o/16060870.pdf>

LA RIOJA:

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 5/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA PARA EL AÑO 2016

http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_BoletinvisorServlet?referencia=3537669-1-PDF-502364

MURCIA:

- LEY 10/2016, DE 7 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY 6/2015, DE 24 DE MARZO, DE LA VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA, Y DE LA LEY 4/1996, DE 14 DE JUNIO, DEL ESTATUTO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE LA REGIÓN DE MURCIA.

http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver_anuncio_html.jsf?fecha=15062016&numero=5270&origen=sum

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 10/2016, DE 7 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY 6/2015, DE 24 DE MARZO, DE LA VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA, Y DE LA LEY 4/1996, DE 14 DE JUNIO, DEL ESTATUTO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE LA REGIÓN DE MURCIA.

http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver_anuncio_html.jsf?fecha=17062016&numero=5344&origen=ini

PAÍS VASCO:

- LEY 7/2016, DE 2 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL SERVICIO JURÍDICO DEL GOBIERNO VASCO.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/06/1602438a.shtml>

- LEY 8/2016, DE 2 DE JUNIO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/1981, DE 30 DE JUNIO, DE GOBIERNO.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/06/1602463a.shtml>

- LEY 9/2016, DE 2 DE JUNIO, DE FUNDACIONES DEL PAÍS VASCO.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/06/1602528a.shtml>

- EDICTO DIMANANTE DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1941/2016 SEGUIDO CONTRA DIVERSOS ARTS. DE LA LEY DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO 6/2015, DE 30 DE JUNIO, DE MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL PARA LA EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS NO CONVENCIONALES Y LA FRACTURA HIDRÁULICA O «FRACKING».

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/06/1602411a.shtml>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 5/2015, DE 25 DE JUNIO, DE DERECHO CIVIL VASCO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6089.pdf>

VALENCIA:

- ORDEN 3/2016, DE 26 DE MAYO, DE LA CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONÓMICO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LOS COEFICIENTES APLICABLES EN 2016 AL VALOR CATASTRAL A LOS EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES, ASÍ COMO LA METODOLOGÍA EMPLEADA PARA SU ELABORACIÓN Y DETERMINADAS REGLAS PARA SU APLICACIÓN.

http://www.docv.gva.es/datos/2016/06/01/pdf/2016_3906.pdf

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

1. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E.

RECURSOS GUBERNATIVOS.

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

- R. 7-4-2016.- R.P. SANT BOI DE LLOBREGAT.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: INCOMPATIBILIDAD DEL REGISTRADOR. PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y OBJETO.** Como cuestión previa debe volver a recordarse que, conforme a los arts. 66, 324 y 326 de la L.H., **el recurso tiene por objeto** exclusivamente la revisión de las calificaciones denegatorias o suspensivas emitidas por los Registradores de la Propiedad. En ningún caso es el cauce para discutir sobre la correcta llevanza y organización de la oficina registral, ni sobre supuestas infracciones cometidas por el Registrador en el archivo y custodia de los libros y legajos que, conforme a la legislación hipotecaria, han de llevarse en los Registros de la Propiedad.

El art. 102 del R.H. prohíbe al Registrador calificar los documentos que se presenten cuando tengan algún interés en los mismos. En tanto el precepto no realiza mayores aclaraciones sobre qué ha de entenderse por la expresión «algún interés», ha de acudir a otras normas de nuestro ordenamiento que guarden analogía con este caso. Los Registradores actúan de forma independiente y bajo su responsabilidad personal (art. 18 de la L.H.), pero sujetos al principio de imparcialidad. Si hay un caso en el que esas notas adquieren una especial relevancia, es el de la función judicial. En este ámbito, el art. 219 de la L.O. 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, al regular las causas o motivos de abstención y, en su caso, de recusación, de los jueces, considera como tales, situaciones en las que entre alguna de las partes y el juez exista o haya existido algún procedimiento judicial, o el hecho de que haya sido sancionado disciplinariamente en un expediente instado por los mismos (art. 219.4.^a, 5.^a y 8.^a).

En principio, con arreglo a los arts. 230 y 231 de la L.H., **las certificaciones** estarán referidas a los asientos de los libros de inscripciones y, en su caso, a los del libro diario. No obstante, el art. 342 del R.H. extiende el ámbito de las certificaciones que puede expedir el Registrador a los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse archiveros naturales. Tampoco debe olvidarse que a la hora de expedir la publicidad formal el Registrador debe valorar dos aspectos fundamentales: que en el peticionario de la información concorra el interés legítimo para acceder al conocimiento de los datos registrales, y que se respete la normativa sobre protección de datos personales.

Lo que se pretende es conocer el contenido de la nota de calificación que en su momento recayó sobre diferentes documentos públicos y privados que se presentaron en distintas fechas en el Registro. Este objetivo ha quedado suficientemente satisfecho y cumplido con la certificación por fotocopia de los asientos de presentación y de las notas puestas a su margen, en las que constan reproducidas esas calificaciones (art. 435 del R.H.). En este sentido debe tenerse en cuenta que no hay una obligación legal expresa de conservación y archivo de las notas de calificación expedidas por el Registrador. Distinto es el caso de la certificación de los legajos de documentos públicos o de documentos privados a que se refiere el art. 410 del R.H. En este caso, y siempre previa la calificación del interés que concurre en el peticionario, el Registrador deberá expedir la correspondiente certificación o justificar su negativa. Ahora bien partiendo de estas premisas, hay que señalar que la negativa del Registrador a expedir certificación de las escrituras públicas que han motivado los diferentes asientos de presentación relativos a la finca 4.444, es plenamente coherente con lo establecido en el citado art. 342 del R.H.: «También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», dado que los Registradores de la Propiedad no son los archiveros naturales de estos títulos. Por último, respecto de la solicitud de certificación del acta de toma de posesión del Registro por parte del actual Registrador titular, y del libro inventario a que aluden los arts. 400 y 401 del R.H., debe igualmente confirmarse el criterio del Registrador, dado que, ni forman parte del objeto de la publicidad formal (asientos de los libros de inscripciones y del libro diario, y documentos respecto de los que el Registrador es archivero natural), ni tampoco concurre en los recurrentes interés legítimo suficiente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5288.pdf>

- R. 11-4-2016.- R.P. ALBACETE Nº 1.- **RENOVATIO CONTRACTUS: SIGNIFICADO Y ALCANCE. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES: ALCANCE. HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.** Nuestro Derecho consagra entre sus principios básicos la libertad de contratación tanto en los pactos que puedan celebrar las partes –arts. 1.255 y 1.257 del C.C.– como en la libertad de forma en que los mismos pueden desenvolverse en el tráfico jurídico, si bien esa libertad de forma tiene un límite en los efectos y las vinculaciones entre las partes en tanto no se adopte una forma pública en los términos del art. 1.218 del C.C., cuyo objeto y finalidad es ser oponible frente a terceros. Además, en esta libertad contractual de formas de los negocios jurídicos, deben respetarse los principios configuradores que consagra el art. 1.261 del C.C., es decir, que no hay contrato sino cuando concurran los elementos esenciales del mismo: consentimiento, objeto y causa. El objeto del contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie, de manera que la indeterminación en cuanto a la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato siempre que sea posible determinarlo sin necesidad de un nuevo convenio entre los contratantes. Así pues, el art. 1.261 del C.C. debe ser entendido en sus justos términos: debe distinguirse entre el quantum y el objeto mismo como esencia del negocio. Existe una discrepancia esencial entre el contrato privado y la parte dispositiva de la escritura relativa al objeto de la compraventa, que plantea si nos encontramos ante un reconocimiento de contrato anterior o ante una «**renovatio contractus**». La corrección llevada a cabo por las partes, va más allá de una mera rectificación, porque el tratamiento que el ordenamiento da a los solares y a los edificios divididos horizontalmente es tanto a efectos civiles como fiscales notablemente diferentes. En presencia de una escritura, la alternativa es clara: o es reconocitiva si encaja en el art. 1.224 del C.C. o es constitutiva si queda fuera de los supuestos que claramente alude el art. 1.224 del C.C. Es más, si la reproducción no coincide con el original intencionadamente habrá un nuevo negocio y no una simple declaración confesoria o de reconocimiento. El citado precepto es aplicable (por su antecedente histórico) a las escrituras que cumplen una función estrictamente de reconocimiento, de manera que la solución no se aplica a los casos de sucesiva documentación de la *lex contractus*, cuando los documentos sean discordantes entre sí. Para tal caso, la regla debe ser la contraria, de manera que la nueva reglamentación de intereses sustituye a la anterior. Así lo pone de manifiesto la S.T.S. de 3-11-1982 y lo ha recogido la R. 13-5-2015. En consecuencia, nos encontramos ante una auténtica «**renovatio contractus**».

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, de la Comunidad Autónoma y los 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. La doctrina de este Centro Directivo (R. 21-10-1987) ha dicho que estando sujeto un documento presentado a la liquidación por dos impuestos, el de Transmisiones Patrimoniales y el de Sucesiones, no basta con la nota acreditativa del ingreso por el primero de ellos, sino que deberá acreditarse la liquidación también por el segundo, no obstante que la gestión de ambos impuestos haya sido transferida a las Comunidades Autónomas de manera que un mismo organismo sea competente para liquidarlos, lo que no es argumento suficiente en contra.

En la escritura no se realiza un testimonio en relación de las circunstancias del título sucesorio –como ocurre posteriormente con el que sí se hace de los contratos de arrendamiento de las fincas especiales a los efectos de acreditar la posesión– aunque se relate por la exposición de los comparecientes. Además se manifiesta que se acompañarán a la copia que de la escritura se expida y se ponen a disposición con el escrito de recurso, pero no se han presentado en el Registro con el resto de la documentación calificada, por

lo que no habiéndose hecho testimonio en relación de los citados **títulos sucesorios**, y ateniéndose la Registradora para su calificación a la documentación presentada en el Registro, no cabe más que confirmar este defecto señalado en la nota.

Ciertamente que, como alega el recurrente, la fecha de fehaciencia del documento es la de fallecimiento de uno de los otorgantes –24-8-2005–, y así se dice en la escritura, pero no se acredita con el certificado de defunción del citado señor, que no se incorpora a la escritura ni se acompaña a la documentación presentada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5289.pdf>

- R. 11-4-2016.- R.P. SEGORBE.- **SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: EFECTOS.** Sentado que se trata de una sustitución fideicomisaria de residuo «eo quod supererit», tienen aplicación los arts. 781 y siguientes del C.C. y, por lo tanto, los bienes sujetos a la sustitución fideicomisaria forman parte del inventario de la herencia de la fideicomitente –doña A.S.G.– de manera que la línea sucesoria de esos bienes está marcada por esta causante y no por la de su esposo don P.C.A. En consecuencia, los bienes sometidos al fideicomiso de residuo no deben formar parte del inventario de la herencia de don P.C.A. porque una vez fallecido sin haber dispuesto de ellos inter vivos a título oneroso, son de la propiedad de los herederos fideicomisarios. Así pues, las renunciaciones que los herederos hayan podido realizar, deberán serlo con los requisitos exigidos para las renunciaciones ordinarias a la herencia de doña A.S.G. Respecto de los documentos privados aportados al procedimiento de división de herencia, en los que se producen algunas renunciaciones de herederos de uno y otra causante, sin intervención por parte de notario ni del juez o del secretario del Juzgado, el art. 1008 del C.C. en su redacción anterior a la reforma de hecha por la L. 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, establecía que la repudiación de la herencia deberá hacerse en instrumento público o auténtico, o por escrito presentado ante el juez competente para conocer de la testamentaria o del abintestato, siendo que la doctrina y jurisprudencia («Vistos») han determinado que tal renunciación cuando lo fuera por escrito ante el juez competente, ha de ser expresa, clara y contundente, sin dejar resquicios de duda, de determinación o condicionante alguno, no precisándose que el documento auténtico sea documento público, pero sí que se trate de un documento que indubitadamente proceda del renunciante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5290.pdf>

- R. 12-4-2016.- R.P. HUELVA Nº 1.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: RESERVA DE RANGO PARA DOCUMENTO SUBSANATORIO DE LA FALTA DE TRACTO SUCESIVO.** Como ya precisaron las Resoluciones de 23-10-1998, 5-4-1999, 23 de octubre y 13-11-2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 de la L.H.), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. La cuestión planteada en el presente caso debe resolverse conforme a la doctrina de esta Dirección General expresada en la R. 12-11-2010, según la cual la alternativa más lógica y congruente con una aplicación ponderada de todos los principios e intereses en juego, y también con las normas hipotecarias vigentes, es la de entender que el documento presentado en el Diario en primer lugar (la compraventa) gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5292.pdf>

- R. 12-4-2016.- R.P. COGOLLUDO.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR. INMATRICULACIÓN: LEGISLACIÓN DE MONTES Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** El Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del **principio de independencia** en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Como ya señalara este Centro Directivo (Resoluciones señaladas en los «Vistos») el art. 22 de la **Ley de Montes** establece que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma; pero no basta para que sea exigible el citado informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es preciso que la finca a inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales. Por tanto, en este punto, y en este concreto expediente en el que no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de que la finca a inmatricular sea un monte ni linde con monte alguno, el recurso ha de ser estimado y revocada la calificación registral. Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la L. 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la L.H., al dar nueva redacción a diversos arts. de la L.H., prevé que, en todo caso, el Registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5301.pdf>

- R. 13-4-2016.- R.P. ÁLORA.- **URBANISMO: INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.** La transferencia de aprovechamiento es una técnica de gestión urbanística que tiene lugar por el acuerdo suscrito entre la Administración y los propietarios de suelo. En su virtud la Administración adquiere un suelo, generalmente urbano y destinado a dotación pública, evitando recurrir a la expropiación forzosa. A cambio, el propietario puede materializar su aprovechamiento urbanístico en una parcela distinta a la cedida, agregándolo al aprovechamiento propio de esta segunda parcela. El ámbito propio de estas transferencias es el de las actuaciones asistemáticas. Como ha destacado esta Dirección General en la R. 14-6-2011, el aprovechamiento subjetivo a que tenga derecho el dueño del terreno, como parte que es de las facultades que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular, puede ser objeto negociación jurídica, ordinariamente vinculada a la titularidad de la finca, aunque nada impide, en vía de principios, que sea el aprovechamiento, y no la finca, el objeto del negocio ni que el aprovechamiento se disocie de la propiedad de la finca de que procede de modo similar a como se disgregan otras facultades del dominio mediante la constitución de derechos reales limitados (v.gr. derecho de superficie o de aprovechamiento especial). Los aprovechamientos urbanísticos, por lo tanto, son bienes jurídicos de contenido patrimonial actual e independiente y no simples «derechos expectantes» que hayan de concretarse en un fundo determinado, siendo derechos perfectamente transmisibles de forma aislada.

Nos encontramos ante una actuación sistemática que afecta tanto a la finca de origen de las unidades de aprovechamiento transmitidas como a la finca destinataria de las mismas y en la que quedan reflejados los aprovechamientos objetivo y subjetivo del sector. Ahora bien, si las actuaciones urbanísticas, sean sistemáticas o asistemáticas, tienen como objetivo la ordenación del territorio basada en los principios de equidistribución y justa distribución de beneficios y cargas, que ha de garantizar a todos los propietarios de suelo de cada área urbanística el porcentaje susceptible de apropiación correspondiente, tal objetivo podría quedar fácilmente estéril si posteriormente los particulares pueden comerciar libremente con dichos porcentajes sin tener en cuenta las propias limitaciones derivadas del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, ya que este régimen es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. Por ello es indispensable que el planeamiento prevea la posibilidad de efectuar transferencias y que la fijación del aprovechamiento subjetivo sea el correcto, para lo que debe partirse del tipo fijado en el Plan debidamente aprobado. Tal delimitación afecta de modo directo al objeto de la transmisión documentada en la escritura y su determinación requiere intervención administrativa, en este caso la autorización.

Entre los requisitos necesarios tanto desde el punto de vista del principio de especialidad, como desde la perspectiva de los principios de tracto sucesivo, folio real y coordinación de la publicidad registral con la legislación urbanística, resulta evidente que es condición necesaria para el reflejo en el Registro de la Propiedad de las transferencias o distribución de aprovechamiento urbanístico entre varias fincas, ya sean del mismo titular o de titulares distintos, ya pertenezcan a un mismo Registro o a varios, la perfecta identificación no sólo de la finca de origen, sino también de la finca o fincas de destino, de forma que el aprovechamiento cedido o

transferido desde la finca de origen a la de destino pueda ser identificado no sólo por su contenido concreto, medido en número de unidades de aprovechamiento, en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable, sino también por la ubicación concreta en que ese aprovechamiento podrá ser materializado identificando inequívocamente la finca de destino. Ahora bien, acreditados los anteriores requisitos, en tanto las fincas afectadas por el Plan permitan determinar actualmente el aprovechamiento subjetivo correspondiente sería posible su transmisión como facultad que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular. Pero la determinación del aprovechamiento tanto de la finca de origen como de destino, sean estas las aportadas al plan sean las resultantes de su ejecución, no queda sin más sometida a la voluntad del titular o de los titulares de la mismas, sino que en todo caso requerirá su conformidad con la legislación y el planeamiento urbanístico circunstancias que solo podrán acreditarse mediante la intervención de la Administración actuante. Por tanto, para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad de las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre fincas distintas es necesario, por un lado, que legislación urbanística aplicable admita o prevea esta posibilidad (cfr. art. 33 del R.D. 1.093/1997) y, además, que cuando dicha legislación exija una autorización previa o la obtención de una licencia específica o la inscripción en un registro administrativo, dicha autorización, licencia o inscripción en el correspondiente registro administrativo se hayan obtenido previamente, pues las mismas constituyen «requisito de acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión o distribución» del aprovechamiento urbanístico.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5303.pdf>

- R. 13-4-2016.- R.P. VALLADOLID Nº 5.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS. HIPOTECA: DIFERENCIAS ENTRE HIPOTECA DEL ART. 153 Y LA DEL ART. 153.BIS.** De conformidad con lo establecido en los arts. 19 de la L.H. y 111 de su Reglamento, si la calificación del Registrador del título primeramente presentado hubiere puesto de manifiesto la existencia de defectos subsanables, los interesados podrán, entre otras posibilidades, subsanar los mismos, con mantenimiento de la preferencia al despacho en primer lugar de tal título, durante todo el periodo de vigencia de su asiento de presentación. Sólo cuando la devolución del documento defectuoso, una vez subsanados los defectos, tenga lugar después de caducado el asiento de presentación, se requerirá nueva presentación del título, la cual surtirá sus efectos de prioridad desde la fecha del nuevo asiento. Ahora bien, estos supuestos de alteración por calificación conjunta del orden de despacho deben ser objeto de interpretación estricta, en el sentido que sólo pueden ir referidos a aquellos títulos que contengan una auténtica subsanación del documento primeramente presentando a que se refieren, debiendo excluirse aquellos otros que supongan de una u otra forma una alteración o modificación siquiera encubierta de su contenido. La Registradora debió limitarse a calificar si se habían subsanado todos los requisitos de uno de las dos modalidades de hipoteca posibles según su apreciación, sin entrar en otro tipo de valoraciones, y comprobado que así había ocurrido respecto a la clase de hipoteca alegada como convenida, atribuirle la prioridad registral correspondiente a la fecha de presentación de la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, constituyendo el objeto de este recurso decidir acerca de si con la escritura aportada en tercer lugar se ha llevado a cabo una auténtica subsanación aclaratoria de la escritura de constitución de hipoteca o bien una modificación del tipo de hipoteca primeramente constituido, es preciso analizar si de las cláusulas de la escritura original se puede extraer una conclusión acerca del probable tipo de hipoteca convenido. La falta de un pacto novatorio de las obligaciones subyacentes en el momento de asentarse en la cuenta, de tal manera que estas pierdan su exigibilidad aislada, siendo sustituidas con pleno alcance novatorio por una obligación sustantiva e independiente como es el saldo resultante de la cuenta; constituye un argumento más en favor de la consideración de la voluntad contractual de constituir una hipoteca de las previstas en el art. 153.bis de la L.H., ya que sólo en ésta hipoteca no tiene lugar la indicada novación de las obligaciones garantizadas. Del conjunto de las cláusulas expuestas puede extraerse como conclusión más razonable que la voluntad contractual inicial de las partes fue la constitución de una hipoteca de las reguladas en el art. 153.bis de la L.H., como confirmaron las partes en la escritura de rectificación y complemento posterior, a la que, por tanto, se le debe atribuir un carácter meramente aclaratorio y no modificativo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5304.pdf>

- R. 14-4-2016.- R.P. BRIVIESCA.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: CASOS EN QUE CONCORRE VERDADERA INTERRUPCIÓN.** Tiene este expediente por objeto determinar si ha habido

verdadera interrupción de tracto que sea susceptible de ser subsanada por vía de expediente de dominio. Para casos similares al que nos ocupa, existen numerosos pronunciamientos de este Centro Directivo, que no siempre llegan a la misma solución, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso. Una primera línea doctrinal que no admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando el promotor del expediente es adquirente del heredero del titular registral, exigiría dos requisitos: en primer lugar, que el promotor haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar, que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente. La segunda línea doctrinal, aparece enunciada, entre otras, por R. 23-9-2003, según la cual: «Un caso como el presente, en el que por más que la parquedad de datos del auto objeto de calificación sea clamorosa resulta, y así se reconoce por recurrente e informantes, el actual titular de la finca y promotor del expediente la adquirió de una de las herederas de los titulares registrales, no cabe confundirlo con el que contemplaba la R. 4-1-2002, en el que todos los herederos de dichos titulares eran transmitentes. Aquí quien ha transmitido es una de las varias herederas de aquellos. En el primero de los casos no puede entenderse interrumpido ese tracto registral cuando la propia legislación hipotecaria admite la inscripción directa del negocio traslativo otorgado por todos los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la L.H. en relación con el 209.1.º de su Reglamento), en tanto que en el segundo, desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del art. 1.279 del C.C. pues no tiene acción directa más que frente a su vendedora, no frente a los coherederos de la misma y cuyo consentimiento sería necesario para esa protocolización del cuaderno particional privado que la propia Registradora considera necesaria (...)».

Por último, cabría plantearse cuál habría de ser la solución a la cuestión planteada si en el caso que el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se hubiera iniciado **con posterioridad a la entrada en vigor de L. 13/2015**, de 24 de junio, de reforma de la L.H. El art. 208 de la L.H. en su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada». Y parece razonable entender que sólo se excluye la existencia de propia interrupción del tracto cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de todos sus herederos, pues, en tal caso, bastaría aportar el título sucesorio, y no necesariamente el particional con adjudicaciones concretas, para acreditar que la legitimación registral que ostentaba el causante sobre la finca en cuestión ha pasado al conjunto de los llamados a su herencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5305.pdf>

- R. 18-4-2016.- R.P. SAN LORENZO DE EL ESCORIAL nº 3.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: ENGALABERNO.** Las situaciones, que según los casos reciben denominaciones como las de «casas superpuestas», «casas a caballo», «casas empotradas», o la más técnica de «**engalabernos**», pueden configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto. Ahora bien, esta libertad de configuración debe moverse dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la trascendencia «erga omnes» del status jurídico de los bienes, y en este sentido deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones: a) que el dominio de un terreno se extiende a todo el espacio delimitado por la proyección vertical de sus linderos (arts. 348, 350, 592, etc. del C.C.), quedando excluida la individualización como objeto jurídico susceptible de dominio de los volúmenes absolutamente desconectados de la superficie terrestre. La definición de los objetos de derechos dominicales debe guardar paralelismo con la aptitud para el aprovechamiento independiente y con la exigencia social de no disminuir injustificadamente las potencialidades económicas o de goce de los bienes; b) que es principio básico de nuestro Ordenamiento el de acesión de lo edificado al suelo (arts. 353 y 358 del C.C.), de modo que toda pretendida excepción no podrá ser reconocida jurídicamente si no cuenta con respaldo legal suficiente, y c) que la articulación jurídica elegida no puede desconocer las características

físicas de la situación contemplada de modo que no cabe considerar como unidades jurídicas absolutamente independientes, lo que no son sino partes inseparables de un todo, único respecto del cual pueda predicarse la individualidad fáctica.

El expediente declara justificado el dominio de la finca con la descripción reseñada al principio de este Fundamento, ahora bien para proceder a su inmatriculación y de conformidad con lo anteriormente expuesto debe entenderse necesaria la agrupación de ambas fincas y la modificación del título constitutivo de propiedad horizontal (cfr. arts. 5, 12 y 17.1 de la Ley sobre propiedad horizontal), o bien la modificación de la finca inscrita de forma que incorpore a su descripción la superficie de 107 metros construida sobre su planta, propiedad de don R.G.G., pues como ya se ha dicho el dominio de un terreno se extiende a todo el espacio delimitado por la proyección vertical de sus linderos, con carácter previo a una agrupación de dichos metros al edificio que se pretende inmatricular, realizando para ello las operaciones oportunas, de forma que se adecue, cumpliendo los requisitos antes mencionados, la realidad física y jurídica de los inmuebles con la registral. Lo que no cabe es inmatricular por medio del expediente de dominio, sin efectuar las anteriores operaciones y presentar simultáneamente los documentos públicos que las recojan, una finca que se ubica, aunque sea en parte, sobre otra previamente inmatriculada, y sin que el hecho de que el titular de esta última haya sido notificado en el expediente altere la antedicha conclusión, pues en todo caso va a ser necesario su consentimiento expreso –y, en su caso, el de todos los demás titulares registrales–, debidamente formalizado, o subsidiariamente, una sentencia judicial en procedimiento en el que todos ellos hayan sido demandados.

En cuanto a la necesidad de coincidencia total y absoluta entre la descripción de la finca que consta en el auto y la **certificación catastral**, esta Dirección General ha tenido ocasiones de pronunciarse en muchas ocasiones. En este sentido la dicción del art. 53 de la L. 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5306.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.P. GUADALAJARA Nº 3.- **OBRA NUEVA ANTIGUA: REQUISITOS.** En el presente expediente, en base a todos los hechos que resultan del expediente debe considerarse que estamos en presencia de una obra nueva «por antigüedad», pues en la escritura se hace mención expresa a la antigüedad de la edificación, a su acreditación por certificación catastral descriptiva y gráfica, a la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir, y sin que altere dicha consideración el hecho de que se protocolice la licencia de legalización de la obra y la licencia de primera ocupación, pese a las dudas que ello haya podido plantear a la Registradora.

En el primer defecto de su nota de calificación, la Registradora mantiene la necesidad de probar, para obtener la inscripción de edificaciones respecto de las que ya no proceda el ejercicio de la acción de disciplina urbanística, no sólo la fecha exacta de conclusión de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la ley para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, sino, también la aportación del certificado expedido por técnico competente en el que se acredite la terminación de la obra y el ajuste de la descripción de la obra al proyecto para el cual se obtuvo licencia. El defecto, sin embargo, no puede ser confirmado. El acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley. Entre los que no se encuentra la fecha exacta de la terminación de la obra, ni tampoco el mencionado certificado emitido por técnico competente.

En cuanto al segundo de los defectos alegados por la Registradora de la Propiedad, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente (R. 8-2-2016), sobre el ámbito de aplicación del art. 202 de la L.H. tras la reforma operada por la L. 13/2015, de 24 de junio, y en este sentido señala que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la

Resolución conjunta de 26-10-2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. Esto último ocurre en el caso que nos ocupa, al constar representada dicha porción de suelo ocupada por la edificación en la certificación catastral descriptiva y gráfica que figura incorporada en la escritura. En estos casos, las coordenadas resultan por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del art. 202 de la L.H., siendo esto lo que se manifiesta en la escritura y sin que en la nota de calificación se señale lo contrario. Tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que Registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada. Además tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca.

El último de los defectos alegados por la Registradora de la Propiedad es el relativo a la falta de aportación del certificado de eficiencia energética. El certificado de eficiencia energética es exigible no sólo a los edificios de nueva construcción como ocurría con la normativa anterior, sino también a los edificios existentes. Por tanto, en el presente caso no es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una obra nueva antigua respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5308.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.P. MADRID nº 16.- **DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.** Este Centro Directivo ha señalado (cfr. R. 26-11-2001) que son tres los hitos del iter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. Como señala la Sentencia de la Sala Tercera del T.S. de 19-9-2014, «(...) el derecho de reversión es un derecho autónomo, que no nace en el momento de la expropiación (aunque la expropiación sea presupuesto necesario para su existencia), sino cuando se dan los requisitos que la Ley establezca en el momento en el que se pretende ejercer tal derecho, siendo jurisprudencia consolidada de esta Sala que el nacimiento del derecho de reversión, debe sujetarse siempre a la norma que esté vigente en el momento de su ejercicio. Debe por tanto atenderse al régimen jurídico que en la actualidad establece el art. 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa respecto de los requisitos de ejercicio del derecho de reversión. Dicho precepto, en su redacción actual, establece como requisito esencial para que se consuma el ejercicio de la reversión, el pago o consignación del justiprecio. Pero también señala que dicho pago o consignación ha de hacerse en el plazo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, «bajo pena de caducidad del derecho de reversión». En el caso objeto de este recurso ha quedado acreditado en el expediente administrativo correspondiente que los reversionistas no han cumplido con la obligación de pagar el justiprecio en este plazo preclusivo de tres meses (ni siquiera en el plazo de prórroga de cuarenta y cinco días que se les concedió al efecto). Por tanto se han cumplido los presupuestos determinantes de la caducidad y consiguiente extinción del mencionado derecho de reversión. Ciertamente, es regla general que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la L.H.). Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (art. 82 de la L.H.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5309.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.P. BARCELONA Nº 3.- **PUBLICIDAD FORMAL: PROTECCIÓN DE DATOS.** En el presente expediente, se configura un contrato de arrendamiento en el que el arrendatario renuncia de manera expresa al derecho de adquisición preferente, siendo esta circunstancia legalmente aceptable en cuanto a su objeto, al exceder de los cinco años previstos en el mencionado art. 25 de la ley reguladora de los arrendamientos urbanos. De esta manera, una vez analizada la valoración practicada por el Registrador sobre la eficacia de la cláusula de renuncia del derecho de adquisición preferentes (cuya existencia e integridad, como ya hemos dicho no ha sido controvertida por los interesados) son aplicables las limitaciones y salvaguardas que, en orden a hacer valer la debida protección de datos personales, introduce la normativa de protección de datos, que impide ofrecer publicidad registral con datos protegidos, como pudieran ser entre otros, los relativos al precio de la operación donde el solicitante no ha sido parte interviniente ni tampoco ostenta un derecho relevante. Y esto porque, el Registrador (tal y como imponen, entre otros, los arts. 221, 222, y 227 de la L.H. y el art. 332 de su Reglamento, así como la doctrina de este Centro Directivo) debe comprobar el interés legítimo del demandante de la publicidad en relación a los extremos contenidos en los libros del Registro, máxime cuando dichos datos pudieran afectar a cuestiones protegidas por la normativa aplicable –como es el caso– de ahí que el Registrador no puede revelar de manera indiscriminada el contenido de los asientos, debiendo quedar bajo su responsabilidad la publicidad de los mismos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5310.pdf>

- R. 20-4-2016.- R.P. BARCELONA Nº 11.- **CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: RECURSO FRENTE A SU DENEGACIÓN.** La posibilidad de entablar **recurso contra la negativa a emitir una calificación sustitutoria** ha sido admitida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 25 de mayo y 24-6-2015, ya que dicha negativa se encuadra dentro de las decisiones que debe tomar el Registrador en el seno del procedimiento registral, siendo en definitiva otra calificación más.

Tanto el citado art. 19 bis, como el art. 6 del R.D. 1.039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto, señalan que éstos podrán solicitar la intervención del Registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original que tendrá derecho a retirar del Registro donde se hubiera presentado. **No es preciso pues motivar el desacuerdo** como sucedería en un trámite de alegaciones propio de un recurso, ni hay por tanto necesidad de entrar a desarrollar con profundidad las causas que opone a los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho de la nota de calificación. En consecuencia debe desestimarse el primero de los obstáculos en los que basa el Registrador su resolución de inadmitir la sustitución.

En cuanto al segundo de los motivos recogidos en la nota, es decir en cuanto a quién debe entenderse por interesado y por lo tanto **legitimado a los efectos de solicitar la sustitución**, la doctrina de este Centro Directivo se ha decantado por extender esta cualidad al notario autorizante del título objeto de calificación. El art. 19.bis se inserta dentro de la fase de solicitud de la inscripción y no de recurso, es decir se incardina dentro del procedimiento registral, y si bien el notario no está facultado para instar la inscripción salvo que sea también presentante del documento en los términos que resultan de la letra d) del art. 6 de la L.H. en relación con el art. 39 de su Reglamento no es menos cierto que es uno de los destinatarios de notificación de la calificación negativa por lo que si el notario autorizante del documento puede recurrir debe entenderse igualmente legitimado para instar la calificación sustitutoria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5312.pdf>

- R. 20-4-2016.- R.P. VIELHA.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: CADUCIDAD CONVENCIONAL.** La cláusula debatida es reproducción literal de la contenida en la escritura que motivó la R. 13-3-1999 y no parece que existan motivos para variar, en cuanto a este punto, la doctrina allí sentada en la que se admitía la caducidad convencional de los derechos reales. De cuanto antecede se concluye la admisión clara en nuestro ordenamiento de la caducidad convencional en los derechos reales y pese a la dificultad que entraña a veces la interpretación de si se trata de un supuesto de caducidad convencional del derecho o tan solo del asiento, en el supuesto del expediente («caducará de pleno derecho la presente condición») ha de optarse por la caducidad de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado. Es cierto, como afirma la Registradora, que la condición resolutoria forma parte del precio y por ello una condición resolutoria en garantía de precio aplazado debe acceder al Registro conjuntamente con la adquisición del dominio, salvo consen-

timiento del vendedor en escritura pública (art. 82 L.H. y R. 28-5-2005). Pero en supuestos como el presente en que se ha establecido un plazo de caducidad convencional del derecho real que ha transcurrido ya al tiempo de la presentación, cabe la inscripción del dominio adquirido sin la condición resolutoria, de otra forma se estaría reflejando en el Registro un derecho inexistente y, además, como señala la doctrina, la sumisión a una espera indefinida o excesivamente prolongada es inadmisibles. Es una objetiva inadmisibilidad o una objetiva deslealtad del retraso, el elemento último de la prescripción y de la caducidad y la característica esencial de la pretensión tardía o extemporánea.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5314.pdf>

- R. 21-4-2016.- R.P. GETAFE Nº 1.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.** Debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y cancelación de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el art. 82, párrafo quinto, de la L.H.) de la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el art. 177 del R.H. En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el art. 177 del R.H., ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del art. 82 de la L.H., referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. R. 25-3-2014), pues se trata de una norma excepcional frente al principio general que consagra el art. 82 de la L.H. en su párrafo primero: para cancelar es necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento en que se haya dado audiencia al mismo (arts. 20 de la Constitución Española y 20 y 82 de la L.H.).

Limitados a lo que constituye la nota de calificación y al recurso, como señala el Registrador en su nota, el cómputo del plazo de los cinco años del reiterado art. 177 habría de realizarse a partir del vencimiento del plazo en que pudo ejercitarse la acción resolutoria, tal y como señala para un pacto de retro la resolución de este Centro Directivo de 17-3-2008: «podrá ser cancelado si han transcurrido cinco años desde que terminó su plazo de ejercicio», y no desde que pudo ejercitarse la acción. Señala con acierto el Registrador que la aplicación de los arts. 1.964 del C.C. en la redacción anterior a la L. 42/2015, de 5 de octubre, el art. 1964 vigente y la disposición transitoria quinta de la L. 42/2015 citada harían que la prescripción de la acción resolutoria, iniciada el 26-7-2010, es decir, antes de la entrada en vigor de la L. 42/2015 sólo tuviera lugar cinco años después de la vigencia de la misma, es decir el 7-10-2020 y no cinco años desde el momento en que pudo ejercitarse. Efectivamente, de conformidad con la disposición transitoria quinta de la L. 42/2015, de 5 de octubre, el nuevo plazo de prescripción del art. 1.964 del C.C. debe computarse desde la entrada en vigor de la nueva Ley (7-10-2015), sin perjuicio de que de acuerdo con los plazos establecidos en la legislación reformada, la prescripción se produzca con anterioridad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5316.pdf>

- R. 21-4-2016.- R.P. VÉLEZ-MÁLAGA Nº 1.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** El Registrador en su nota de calificación considera que no queda verificada la debida identidad entre las dos descripciones de las fincas, tal y como se incluyen en el título principal, en relación a las que resultan del antetítulo. Es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del Registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca. De manera añadida, y analizando el caso planteado, las semejanzas entre ambas descripciones exceden de las discrepancias, por lo que la aseveración del Registrador, tal y como resulta formulada en su nota de calificación, y a la vista de los hechos planteados no puede sostenerse, ya que si bien debe existir identidad entre ambas descripciones, la exigencia de correspondencia plena no puede ser confirmada porque ello, como ha quedado señalado, eliminaría el juicio de valor que la redacción del art. 205 parece querer imponer al Registrador.

La aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, como requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del

Registro, sigue siendo requisito esencial para practicar la primera inscripción –tanto en sentido material como formal– de una finca en los libros del Registro, y por ello, el defecto debe ser mantenido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5317.pdf>

- R. 22-4-2016.- R.P. TORRELAGUNA.- **CONTRATOS EN QUE INTERVIENE LA ADMINISTRACIÓN: MODIFICACIÓN.** Como consecuencia de determinada promoción urbanística realizada por el Ayuntamiento de El Vellón, don V.I.H.U., en su propio nombre y derecho, compró a dicho Ayuntamiento la finca registral número 5.738 –mediante escritura otorgada el día 24-5-2007–, que se inscribió a su nombre. En la inscripción consta la siguiente limitación dispositiva, derivada del punto 9 del pliego de condiciones administrativas que rigió la adjudicación de dicha finca: «(...) c) el adjudicatario no podrá enajenar, donar o transmitir por cualquier procedimiento, salvo la herencia, la parcela adjudicada a terceras personas físicas o jurídicas, a través de documentos públicos o privados, en el plazo de siete años contados desde la fecha de formalización de la escritura... Se considerará transmisión la aportación del inmueble a una persona jurídica y la posterior transmisión de las participaciones representativas del capital social (...) e) Si por necesidades económicas o de otra índole el adjudicatario quisiese enajenar su parcela en dicho plazo de siete años, quedará obligado a la enajenación de la misma a el Ayuntamiento de El Vellón, por el precio (...) f) Desde los siete hasta los doce años contados desde la formalización de la escritura pública el adjudicatario que venda la parcela deberá abonar al Ayuntamiento de El Vellón la cantidad de veinticuatro mil euros. g) El incumplimiento de los puntos a), b), c) y f) del presente art. generará la reversión automática de la propiedad de la parcela al Ayuntamiento de El Vellón». Mediante la escritura calificada, autorizada el día 5-11-2012, se elevaron a público los acuerdos adoptados el mismo día por la junta general universal de la sociedad «Juris Tantum, S.L.», por los que se aumentó el capital social mediante aportación de la finca registral número 5.738. La Registradora manifiesta su negativa a la cancelación de la limitación dispositiva referida y a la enajenación de la finca que, a su juicio, la contraviene porque considera que no se acredita que se trate de uno de los supuestos en que se puede modificar el contrato conforme a la Ley de Contratos del Sector Público. El citado Ayuntamiento, en sesión de Pleno celebrada el día 30-6-2011, acordó modificar el referido pliego de condiciones, dejando sin efecto el punto 9 del mismo, relativo a la limitación dispositiva inscrita. A la vista de la jurisprudencia más reciente del T.S., cabe concluir en la estimación de la impugnación de la calificación, pues resulta con claridad que el contrato del que se elimina la limitación dispositiva es un contrato de naturaleza privada, sujeta al Derecho privado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5318.pdf>

- R. 22-4-2016.- R.P. LA BAÑEZA.- **TITULARIDAD OB REM: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.** La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de «ob rem» de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca «ob rem» corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad «ob rem» deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad «ob rem» de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. Por ello, a lo sumo, la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota «ob rem» podría determinar la calificación negativa del mismo, por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el Registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado. Sin embargo no parece haberse producido así en el caso concreto, dado que según resulta de la nota de calificación y del informe del Registrador la cuota «ob rem» figura inscrita a nombre de persona distinta del transmitente. Este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5-5-1978, 6-11-1980, 26 noviembre de 1992, 10-9-2004, 13-9-2005 y 19-6-2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte

interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Pero en tanto no se aporte dicha documentación deberá mantenerse los principios de legitimación y tracto sucesivo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5319.pdf>

- R. 22-4-2016.- R.P. VALLS.- **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTO.** En el caso que nos ocupa puede acudir a alguno de los procedimientos indicados en este último punto (arts. 199 y 201.1 de la L.H.) para obtener la inscripción del exceso resultante de la representación gráfica catastral de la finca que se aporta. No puede rechazarse a efectos de tales procedimientos la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un 10% de la cabida inscrita. Como señala el art. 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el art. 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto Cuarto de la Resolución-Circular de 3-11-2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el Registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5320.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.P. VALENCIA Nº 6.- **URBANISMO: AFECCIÓN REAL POR GASTOS DE URBANIZACIÓN.** En sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia, en fecha 27-12-2005, número 1.129/2005, en el seno del procedimiento ordinario número 791/2004 de resolución contractual y de división de cosa común, seguido por la sociedad «Provelan, S.L.» contra las sociedades «Construcciones Ángel Pallas, S.L.» y «Desarrollo Urbano Metropolitano, S.A.», que tenían la consideración de agente urbanizador, se acordó, entre otros pronunciamientos, la división material de la finca registral 75.321 formando dos parcelas denominadas «A» y «B»; la disolución de la comunidad existente entre todos sus titulares. En la misma sentencia, se acuerda la **distribución entre las dos fincas formadas por división material, de la afección urbanística derivada del proyecto de reparcelación que grava la finca matriz**, la citada registral 75.321 finca resultante del citado proyecto.

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, da lugar al nacimiento a las fincas de resultado que, desde ese mismo momento, se afectan al pago de los gastos de urbanización en la proporción que individualmente les corresponda. La **naturaleza del crédito urbanístico y de su garantía real**, en la terminología utilizada por la legislación urbanística ha sido, y sigue siendo objeto de una amplia discusión doctrinal. La jurisprudencia del T.S. ha ido perfilando la configuración de dichas figuras. En este sentido son fundamentales las SS. 15 y 21-7-2014 y 23-7-2015, cuyo contenido, en lo que aquí interesa es el siguiente: En cuanto a la naturaleza jurídica del crédito por obras de urbanización, se está ante una obra de condición pública, la cual debe realizarse conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento, cosa que confiere naturaleza administrativa al contrato, en atención a la naturaleza administrativa de la Junta de Compensación y a la naturaleza pública de la obra; En cuanto al carácter de garantía real de la obligación, las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar de una hipoteca legal tácita. La constancia registral de la afección marca el momento a partir del cual la preferencia se predica «erga omnes», y se extiende incluso, a cargas anteriores inscritas. Puesto que la carga urbanística se asigna en función del aprovechamiento atribuido, por lo que su división debe conservar el criterio de proporcionalidad respecto a la finca resultante que no solo se determina en función de la superficie, y dado que, como se ha dicho anteriormente, la afección no solo garantiza la retribución y beneficio del urbanizador y la garantía legal es de interés público, con importantes privilegios y efectos «erga omnes» desde su inscripción, su alteración debe requerir la intervención del órgano administrativo que tiene legalmente atribuida la dirección y control del procedimiento urbanístico.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5474.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.P. LEPE.- **CONCURSO DE ACREEDORES: ACREDITACIÓN DE LAS FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES CONCURSALES. FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN.** Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado **art. 98 de la L. 24/2001** en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. Es cierto que no consta en la escritura que se haya presentado al notario testimonio de la resolución judicial por la que fue nombrado dicho administrador concursal, ni tampoco que éste le haya exhibido el documento acreditativo de su condición de tal que, en cumplimiento de lo establecido en el art. 29 de la Ley Concursal, le ha debido entregar el letrado de la Administración de Justicia. Sin embargo, sí que manifiesta el notario que dicho nombramiento resulta inscrito en el Registro Público de Resoluciones Concuriales, según consulta telemática que incorpora. Además declara el notario autorizante del título que ha tenido a la vista auto del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla de 17-5-2013 por el que se aprueba el plan de liquidación, del que deduce fotocopia y lo incorpora a la matriz, reproduciéndolo en la copia presentada a inscripción. El referido plan de liquidación aprobado en el auto está suscrito por los dos administradores concursales que comparecen en el otorgamiento de la escritura. Debe por tanto considerarse con estos dos medios de prueba suficientemente acreditado el nombramiento y vigencia del cargo de administradores concursales, a los efectos de los exigido por el art. 98 de la L. 24/2001, de 27 de diciembre, y por el art. 166 del R.N. Como pone de manifiesto el escrito de recurso, el notario autorizante del título calificado hace constar que los administradores concursales están «facultados para este acto en virtud de las atribuciones inherentes a su cargo para la fase de liquidación del concurso, y por estar prevista la venta directa de los bienes inmuebles del concursado en el correspondiente Plan de Liquidación, aprobado por Auto del Juzgado antes mencionado de fecha 17-5-2013. Me exhiben dicho Auto así como una copia del Plan de Liquidación, de los que deduzco fotocopias que incorporo a esta matriz». Y en el párrafo siguiente manifiesta: «Yo, el Notario, los considero según intervienen con facultades representativas suficientes para esta escritura de compraventa». Estas dos manifestaciones cumplen adecuadamente las exigencias del juicio de suficiencia, sobre todo si se tiene en cuenta que nos encontramos ante un caso de representación orgánica que, por su propia naturaleza, extiende su ámbito a todos los actos propios de su función institucional.

La exigencia de que las resoluciones dictadas por los letrados de la Administración de Justicia aparezcan siempre firmadas por el funcionario que la emite se deduce con toda claridad de lo establecido en el art. 208.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por otro lado, como señaló la R. 11-7-2011, la ausencia de sello del Juzgado o Tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el Registrador. Sin perjuicio del margen de libertad que se reconoce a la administración concursal en la ejecución del **plan de liquidación**, se suelen prever ciertos requisitos en el mismo cuyo cumplimiento ha de ser acreditado de forma objetiva para que el concreto acto de realización de alguno de los bienes del concursado pueda acceder al Registro. Y en este caso tal acreditación no puede realizarse con la copia de una diligencia de ordenación que carece de los mínimos requisitos formales que garanticen su autenticidad.

Esta Dirección General ha manifestado que siendo **la finca el elemento primordial** de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la L.H. y 44 y 51.6 del R.H.), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. La recurrente señala a este respecto que el hecho de que en la oferta que consta en el expediente se hablara de un local y, sin embargo, en la escritura se describan tres, tiene su origen en la circunstancia de que esas tres fincas registrales descritas en la escritura aparecen englobadas en una sola referencia catastral. Lo que ocurre es que no sólo se da esta discrepancia, sino que también varía el número de policía (en la oferta se habla del número 50 y en la escritura del 58). Si se considera la trascendencia que antes se ha visto que tenía la publicidad de la oferta a través

del anuncio publicado en el tablón del Juzgado, se entenderá que no pueda accederse a la inscripción sin que se aporte alguna prueba documental que despeje cualquier duda sobre la identidad entre la finca respecto de la que se hizo la oferta y la que definitivamente ha sido enajenada en la escritura calificada, defecto por otra parte fácilmente subsanable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5475.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.P. MURCIA Nº 3.- **PROCEDIMIENTO REGISTRAL: FORMALIDADES. HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.** No hay ninguna duda de que la **calificación se realizó dentro de plazo** pues el documento fue presentado en el Registro el día 1-12-2015, calificado el día 5-12-2015, es decir, a los nueve días hábiles de haberse presentado el documento, si se excluyen los sábados, o los once si se los incluye [art. 48.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, vigente hasta el 2-10-2016 en que los sábados pasarán a ser inhábiles (art. 30 y disposición adicional 7.a)]. La tutela judicial efectiva del art. 24 de la Constitución queda cumplida mediante la interposición del recurso pues la notificación defectuosa por falta de plazo no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente. En la práctica ello supone que no corren los plazos para interponer el recurso o realizar cualquier otra actuación procesal y que serán admisibles cualquiera que sea la fecha de presentación por el interesado. Evidentemente la posibilidad de impugnar no se puede extender hasta el infinito y tiene sus límites derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe (pueden verse sobre esta cuestión las SS.T.S. de 20 de febrero y de 17-11-2008).

El defecto señalado de no poder cancelarse la hipoteca al hallarse extendida **nota marginal de expedición de certificación** de cargas ha de confirmarse tanto por la dicción literal de los arts. 131 de la L.H. y 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuanto por la reiterada doctrina de este Centro Directivo.

De la documentación y manifestaciones aportadas no resulta con claridad si el banco certificante es o no el tenedor de la letra, cuestión trascendental cuando de **cancelar una hipoteca cambiaria** se trata, ya que el tomador no necesariamente ha de ser el tenedor, pues puede haber sido endosado el pagaré, en cuyo caso el titular del crédito (endosatario) sería el acreedor hipotecario, según consta en la inscripción. Dicho de otra forma: el tomador puede pagar ilegítimamente al librador habiendo sido endosado el pagaré. De constar que el tenedor es la entidad bancaria certificante, como señaló este Centro Directivo en su R. 31-5-2003, sería suficiente la certificación bancaria vía art. 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque, como medio para suplir la inutilización de los títulos garantizados con la hipoteca cambiaria. No debe olvidarse que en las hipotecas cambiarias no es suficiente acreditar el pago de los efectos, sino que es imprescindible evitar la posibilidad de que circule el título garantizado con su garantía, que se prestó, debe recordarse, a favor de los tenedores actuales o futuros de los títulos (pagarés en este caso). En cuanto a la cancelación derivada de los pactos especiales de la escritura de constitución de hipoteca que establecen, por un lado, la cancelación por carta de pago otorgada por el primer tomador de la letra (la primera persona a la que ha de hacerse el pago de los pagarés) y, por otro, por el transcurso del plazo de del plazo de tres años, a contar desde el vencimiento de cada uno de los indicados pagarés, no se consideran aplicables en el supuesto concreto objeto de este recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5476.pdf>

- R. 26-4-2016.- R.P. EJE DE LOS CABALLEROS.- **PROCEDIMIENTO REGISTRAL: CALIFICACIÓN UNITARIA. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES: ALCANCE.** 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. Ciertamente, la secuencia de los hechos pone de relieve una actuación atípica por parte del Registrador, ya que si realiza una calificación sobre el negocio objeto de inscripción, calificación que debía haber sido global y unitaria, como tiene reiteradamente declarado esta Dirección General, y abarcando por consiguiente también los aspectos fiscales del documento, no se entiende como en un momento posterior realiza esa segunda calificación limitada a los aspectos fiscales. Ahora bien, también tiene declarado este Centro Directivo que la exigencias formales sobre la calificación ceden ante el superior principio de legalidad que establece el acceso al Registro de los documentos que no reúnan los requisitos prescritos por el ordenamiento por lo que la sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación

no afectan a su validez sin perjuicio de las responsabilidades que pueda asumir el Registrador de conformidad con lo dispuesto en el art. 127 del R.H. (R. 12-3-2014).

Como también tiene declarado este Centro Directivo no resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto o de clara causa legal de exención fiscal, si para salvar su responsabilidad el Registrador exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, máxime cuando en la propia escritura, frente a lo manifestado en el recurso, se constituye una condición resolutoria «incluso frente a terceros» (cláusula 6.5) y se incluye una solicitud expresa de inscripción «de los negocios jurídicos que quedan formalizados en la presente escritura».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5478.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.P. LORA DEL RÍO.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCE-SIVO: REQUISITOS.** Tiene este expediente por objeto determinar si ha habido **verdadera interrupción de tracto** que sea susceptible de ser subsanada por vía de expediente de dominio. Para casos similares al que nos ocupa, existen numerosos pronunciamientos de este Centro Directivo, que no siempre llegan a la misma solución, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso. Una primera línea doctrinal que no admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando el promotor del expediente es adquirente del heredero del titular registral, exigiría dos requisitos: en primer lugar, que el promotor haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar, que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente. La segunda línea doctrinal, aparece enunciada, entre otras, por R. 23-9-2003, según la cual: «Un caso como el presente, en el que por más que la parquedad de datos del auto objeto de calificación sea clamorosa resulta, y así se reconoce por recurrente e informantes, el actual titular de la finca y promovente del expediente la adquirió de una de las herederas de los titulares registrales, no cabe confundirlo con el que contemplaba la R. 4-1-2002, en el que todos los herederos de dichos titulares eran transmitentes. Aquí quien ha transmitido es una de las varias herederas de aquellos. En el primero de los casos no puede entenderse interrumpido ese tracto registral cuando la propia legislación hipotecaria admite la inscripción directa del negocio traslativo otorgado por todos los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la L.H. en relación con el 209.1.º de su Reglamento), en tanto que en el segundo, desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del art. 1.279 del C.C. pues no tiene acción directa más que frente a su vendedora, no frente a los coherederos de la misma y cuyo consentimiento sería necesario para esa protocolización del cuaderno particional privado que la propia Registradora considera necesaria (...)». En el caso que nos ocupa, el auto aprobatorio del expediente simplemente determina la relación causal directa entre el titular registral y el demandante en el expediente, sin más apreciación o consideración, por lo que la señalización del defecto en cuestión por parte de la Registradora es perfectamente válida. Cualquier otra circunstancia que pudiera justificar alguno de los casos antes mencionados que habilitasen al expediente de dominio debieron haberse aportado al título presentado, no siendo suficiente su alegación y justificación en el trámite del recurso. Si está justificada o no esa interrupción o la enorme dificultad para su consecución dependerá de las condiciones fácticas expuestas, pero para ello deberá ser precisa una nueva presentación de dicha documentación para que pueda procederse a una nueva calificación.

Por último, cabría plantearse cuál habría de ser la solución a la cuestión planteada si en el caso que el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se hubiera iniciado **con posterioridad a la entrada en vigor de L. 13/2015**, de 24 de junio, de reforma de la L.H. El art. 208 de la L.H. en su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

La citación a los cotitulares es un trámite esencial del expediente, tal y como establece el art. 278 del R.H. y a fin de evitar la eventual indefensión de los mismos, como eventuales titulares registrales, la Registradora debe velar por su cumplimiento. Por ello, el defecto debe ser igualmente mantenido. De igual modo, en caso de haberse tramitado el procedimiento conforme a las previsiones del nuevo expediente notarial, regulado tras la L. 13/2015 en el nuevo art. 208 de la L.H. sería indispensable el trámite de citación a todos los titulares del dominio según la última inscripción vigente (números 3.o y 4.o de la regla segunda del nuevo art. 208).

Por último, se expresa por la Registradora en su nota de calificación la necesidad de expresar el **título de adquisición, así como el estado civil** (y en su caso, el régimen económico matrimonial y la identidad del cónyuge) del promotor y declarado como titular en el expediente. A tenor de lo señalado en los arts. 9 de la L.H. y 51 de su Reglamento, los títulos sujetos a producir asientos en el Registro deberán expresar, entre otras circunstancias, el título por el que se adquiere (determinando así la naturaleza de la adquisición), así como el estado civil y demás circunstancias personales definitivas del sujeto o sujetos adquirentes. Todo este conjunto de datos identificativos resultan absolutamente indispensables para la práctica de la inscripción y por ello es necesario que consten expresados. En este sentido, el defecto debe ser igualmente mantenido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5482.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.P. MURCIA Nº 8.- **DERECHO DE REALOJO O RETORNO: ART. 15 DEL R.H.** Se plantea, en suma, **la naturaleza de los derechos de indemnización y realojo reconocidos por la legislación urbanística a los sujetos afectados por una actuación de transformación urbanística.** El art. 160 del anteriormente vigente D.L. 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprobaba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en idénticos términos a la actual norma vigente, considera gasto de urbanización a «... las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes...», y se valorarán con independencia del suelo, según el art. 175.

El art. 87, apartados g y h, de la L. 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, regula como deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en cada unidad de actuación, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal: «g) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual. h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras o instalaciones que no puedan conservarse». En similares términos impone igual deber el art. 98, a los propietarios de suelo urbanizable como deberes vinculados a la transformación urbanística. El art. 184, apartado f), por su parte, considera como gasto de urbanización: «Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes».

En cuanto al **derecho de realojo**, su regulación se recoge en el actual R.D.-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su art. 19, norma de carácter básico. El reconocimiento del derecho al realojamiento se hace depender, en primer lugar, de que la ocupación del inmueble sea conforme a la legalidad, elemento que será determinante no solo para garantizar el derecho sino también para precisar el título con el que se debe hacer la entrega de la vivienda de reemplazo, pues, como dispone el apartado 1.a) del mencionado art. 19, cuando la actuación urbanística se realice mediante el sistema de expropiación, «la entrega de la vivienda de reemplazo (se realizará) en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada»; si bien, en los casos en que la actuación urbanística se lleve a cabo a través de un sistema diferente a la expropiación, parece razonable que se siga el mismo criterio, el apartado b) del citado artículo, se limita a establecer que el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable. La garantía del realojo en favor de los ocupantes legales de vivienda no puede preverse ni ser exigido sin cobertura legal. El derecho de realojamiento es, personal e intransferible de su titular, aunque la norma básica estatal lo reconoce también,

como excepción, a los herederos forzosos y al cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

Se pueden diferenciar las **tres fases o estados** que configuran este particular derecho personal. Así en un primer momento, como consecuencia de la inclusión del inmueble en el ámbito de actuación urbanística, la Administración actuante identificará a los ocupantes legales, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste. Una segunda fase, de derecho efectivo, con plena virtualidad, que se origina con su reconocimiento por parte de la Administración, como resultado de un procedimiento. Y, finalmente, su estado de ejercicio y efectividad, traducido en la entrega de la vivienda sustitutiva, en principio, bajo el mismo título y derecho por el que viniera ocupando legalmente la vivienda afectada, si bien, cuando no sea materialmente posible ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

En este punto ha de plantearse la aplicación del **art. 15 del R.H.**, en la redacción dada por el art. 1 del D. 393/1959, de 17 de marzo. La R. 3-10-2005, interpretando el citado art. 15, parte de la consideración del derecho de retorno como derecho derivado de un contrato de arrendamiento vigente y vinculado a la demolición o rehabilitación del edificio. El fundamento de la publicidad registral del derecho de retorno sería evitar los posibles perjuicios que durante la reconstrucción de la finca se puedan ocasionar al antiguo arrendatario. En este sentido, la S.T.S. de 28-6-2004 admite la vinculación del adquirente de la finca al derecho de retorno pactado entre el anterior propietario y el arrendatario, constatado registralmente por nota marginal. Los derechos personales de retorno y realojamiento, si bien, no son equivalentes participan de semejante naturaleza, llegándose a afirmar que puede definirse el retorno como un derecho de realojamiento que se ejerce por el arrendatario sobre el mismo inmueble antes ocupado y con motivo de su reedificación o rehabilitación. Debe, por ello, admitirse la aplicación analógica del precepto. Lo que no debe confundirse es el derecho de realojo o retorno de origen convencional, cuya eficacia y alcance respecto a terceros requerirá una clara estipulación y constancia registral, con el derecho de realojamiento o retorno reconocidos por la legislación urbanística, que están condicionados al estricto cumplimiento de los requisitos legales y cuya satisfacción corresponde a los sujetos previstos en tal regulación, lo que es evidente, excede del convenio entre partes.

En lo que se refiere a los **derechos de indemnización**, ciertamente, no puede admitirse el carácter real y consiguiente inscripción, con eficacia frente a tercero, de los derechos discutidos en el presente expediente, al faltar la nota esencial de poder directo e inmediato sobre cosa inmueble, atribuyendo únicamente al titular, por razón del bien, eso sí, el derecho a percibir una prestación de otro sujeto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5483.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. ROA.- **COMUNIDADES DE REGANTES: EJECUCIÓN POR VÍA DE APREMIO. MONTES PÚBLICOS: CARACTERES.** La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si puede o no inscribir un acta de subasta pública de una finca que no está inscrita. Corresponde al Registrador, dentro de los límites de su **función calificadora 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 particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el art. 99 del R.H., en congruencia con los arts. 1, 20 y 40 de la L.H. Por tanto, si el Registrador entiende que determinada autorización o informe es uno de aquellos trámites o incidencias esenciales del procedimiento cuya falta vicia el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, entra dentro de sus facultades el recabar que se le justifique tanto su existencia como la emanación del órgano competente y sin que ello pueda entenderse como una revisión de las razones del pronunciamiento, positivo o negativo, que contuvieren, que si quedarían al margen de sus facultades de calificación (cfr. RR. 27-1-1998 y 1-6-2012). Frente a esa exigencia cabe recurrir en vía potestativa o judicial.

Las comunidades de regantes son entidades administrativas, esto es como parte de la Administración Pública Hidráulica. En el presente caso, estamos ante un acta de subasta pública expedida por la Comunidad de Regantes del Canal de Riaza de finca que no está inscrita como consecuencia de un procedimiento administrativo de apremio. No obstante y como señala la Registradora en su nota de calificación, esta finca que se pretende inscribir es la parcela 3020 polígono 3 que ya consta inscrita como parte de la finca registral 5.844. Por tanto la inmatriculación pretendida por el interesado no es posible en el presente caso.

En base a lo expuesto para poder inscribir el documento presentado, es necesario como señala la Registradora llevar a cabo la previa segregación de la parcela 3020.

El régimen jurídico de los **montes demaniales** son inalienables, inembargables e imprescriptibles (art. 14). Como consecuencia de ello debe confirmarse el defecto de la Registradora en el sentido que no es posible practicar la anotación preventiva de embargo de un monte de utilidad pública salvo, como añade, se acuerde su desafectación en los términos previstos en los arts. 14 de la Ley de Montes y 19 de la L. 3/2009, 6 de abril, de montes de Castilla y León.

Hay que empezar destacando que los montes, públicos o privados cumplen una clara función social, por lo que su derecho de propiedad está claramente delimitado. En este sentido las facultades dominicales ordinarias de la propiedad forestal estarán sometidas a los siguientes límites: la libre disposición por lo propietarios privados para enajenar sus terrenos, se condiciona al ejercicio del derecho tanteo y retracto a favor de la administración forestal. **Los derechos de tanteo y retracto** a favor de la Administración que recoge la Ley de Montes y reconocen y en algunos supuestos amplían las legislaciones de las distintas Comunidades Autónomas. En línea con lo anterior, corresponde a los propietarios de los montes o fincas enclavadas o colindantes con un monte público la obligación de comunicar la transmisión que se pretende efectuar a fin de facilitar el ejercicio de tal derecho. Así lo señala el punto 4 del art. 25 de la Ley de Montes. Y el punto 5 impone a notarios y Registradores un claro deber de colaboración señalando que no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente.

Otras de las cuestiones que también alega la Registradora es la necesidad de hacer constar si la finca está o no arrendada a efectos de practicar las notificaciones que regula el **art. 22.4 de la L. 49/2003, de 26 de noviembre**, de Arrendamientos Rústicos. La finca objeto del recurso es un monte de dominio público que es un bien inalienable y por tanto no podrán ser objeto de arrendamiento, por lo que este defecto sólo procedería si se tratara de un bien patrimonial, no demanial.

Las comunidades de regantes, ante el impago pueden ejercitar, con toda la fuerza de la Ley la vía de apremio contra sus deudas. El procedimiento es el establecido en la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación, y para su puesta en práctica se establece en el art. 209.4 del citado Reglamento, que para la aplicación del apremio, las comunidades de regantes tendrán facultad de designar a sus agentes recaudadores, cuyo nombramiento se comunicará al Ministerio de Economía y Hacienda.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5487.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. ALMERÍA Nº 3.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO.** Este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que **la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más** y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los arts. 322 y siguientes de la L.H. Naturalmente el objeto de recurso en estos casos va a ser exclusivamente la decisión sobre si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la futura calificación que el Registrador deberá en su momento llevar a cabo respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones. Dados los efectos que sobre el principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (arts. 17 y 24 de la L.H.), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Es por ello que el Registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. En coherencia con lo que ya se ha señalado en apartados anteriores, este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del art. 420.3.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5488.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. LLEIDA nº 1.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: ACREDITACION.** En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. En relación a la prueba del Derecho extranjero, sobre la que no existe un instrumento en vigor ni en la Unión Europea ni en la Conferencia de La Haya, pese a los intentos realizados al efecto, ha sido objeto de nueva regulación en la L. 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20-8-2015). Debe tenerse en cuenta que el régimen de la prueba del Derecho extranjero por órganos jurisdiccionales queda regulado en el art. 33 de dicha Ley, que no modifica ni afecta a las reglas específicas sobre aplicación extrajudicial, en particular al art. 36 del R.H. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el art. 36 del R.H. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el art. 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia. No podemos confirmar el defecto señalado por la Registradora de la Propiedad porque habiendo el interesado constituido e inscrito la hipoteca a su favor en virtud del régimen de separación de bienes, no se le puede exigir posteriormente que se le debió demandar y requerir de pago a su esposa cuando el bien consta inscrito a su nombre con carácter privativo, reforzando también este criterio, el hecho de que la finca en cuestión no es su vivienda familiar habitual según consta en el historial registral y en la nota simple expedida.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5489.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. VALDEPEÑAS.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: ACREDITACION.** En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico- matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. RR. 3-1-2003, 26-2-2008 y 15-7-2011) el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el art. 92 del R.H. difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Probado debidamente el Derecho extranjero y en el supuesto de que fuera admisible el carácter de bienes privativos por donación, ninguna dificultad existiría en admitir como prueba del carácter privativo, la donación del dinero mediante escritura formalizada el día anterior.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5490.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. PALENCIA nº 2.- **DESLINDE VOLUNTARIO: REQUISITOS.** Ni antes ni después de la reforma de la L.H. operada por la L. 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la L.H. aprobada por Decreto de 8-2-1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y la de la Ley de Enjuiciamiento Civil (L. 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria) se regula el **deslinde voluntario** realizado de común acuerdo por los colindantes en cuanto a sus lindes exclusivas. Pero esta posibilidad era perfectamente factible, tanto porque es una «facultad» que el art. 384 del C.C. concede al propietario de una finca, cuanto porque el principio de libertad civil (art. 1.255 del C.C.) permite todo lo que no está prohibido y no perjudica a tercero y porque para la rectificación de los lindes de las fincas inscritas no existía regulación específica en la L.H., a diferencia de lo que ahora ocurre con los arts. 200 y 201 de la L. 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la L.H. aprobada por Decreto de 8-2-1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Teniendo en cuenta que para la concreción de linderos se ejercita por los interesados una facultad inherente al dominio habría sido más ortodoxo utilizar para la prestación de los consentimientos una escritura pública mejor que un acta, dado lo dispuesto en el art. 198 del R.N., vigente al tiempo del otorgamiento, precepto que ha sido elevado a la categoría legal por el art. 49 de la Ley del Notariado introducido por la disposición final 11.1 de la L. 15/2015, de 2 de julio.

De la documentación aportada parece desprenderse que la modificación afecta exclusivamente a los límites «inter partes» de las fincas delimitadas, por lo que, como señalan las SS.T.S. de 3-11-1989, 16-10-1990 y 27-1-1995 no es precisa la intervención de los **colindantes** con cuyas fincas no existe confusión

de linderos. En cuanto a las dudas manifestadas por la Registradora, debe tenerse en cuenta la reiterada doctrina de este Centro Directivo que afirma que las **dudas** sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5492.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. HUELVA Nº 3.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.** Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Por ello, si bien si cabe proceder a liquidar el régimen económico-matrimonial transmitiendo o adjudicando bienes privativos, dicha circunstancia debe implicar la extinción de las relaciones económicas o patrimoniales derivadas de la vida en común de los esposos, como pudieran ser las relativas a la adjudicación de la vivienda habitual o de otros bienes adquiridos durante el matrimonio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5494.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. CORIA.- **INMATRICULACIÓN ART. 205: REQUISITOS.** En el presente caso, en el que se pretende la inmatriculación por la vía del art. 205, en virtud de titulación que no sólo se ha presentado en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 1-11-2015, sino que incluso fue también ha sido otorgada con posterioridad a dicha fecha, no cabe duda que la normativa vigente y aplicable al presente procedimiento registral es la contenida en el nuevo art. 205 de la L.H. tras su **reforma por la L. 13/2015**.

Frente a la anterior redacción del **art. 205** de la L.H., relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de «títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos», ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el R.H., en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del art. 1.227 del C.C. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Este Centro Directivo ya se planteó la cuestión, que ahora resulta especialmente relevante en el presente recurso, de «si sería admisible acreditar esa previa adquisición mediante acta de notoriedad, que es un título público, tramitada de conformidad con el art. 209 del R.N.». Y se consideró que ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el art. 298 del R.H., sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo art. 205 de la L.H., y a la regulación del art. 209 del R.N., será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el Notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso». Debe destacarse aquí que la doctrina reiterada de este Centro Directivo que rechaza la fabricación de títulos «ad hoc» con la exclusiva o principal finalidad de obtener la inmatriculación por la vía simplificada del art. 205 de la L.H., no es aplicable al presente caso, en el que en ningún modo cabría hablar de fabricación de títulos, sino de rectificación de un título previo de herencia y otorgamiento de un acta de notoriedad complementaria.

Debe señalarse que sólo tiene sentido y fundamento legal que el Registrador suspenda una inscripción en base a las posibles **dudas sobre la identidad de la finca** cuando tales dudas resulten de comparar una descripción registral inscrita con otra nueva descripción cuya inscripción se pretende ahora respecto de la misma finca ya inmatriculada, o cuando, refiriéndose a una finca todavía no inmatriculada, tales dudas re-

sulten de comparar la descripción de la finca que se haga en el título inmatriculador con la que se haga en el título previo de adquisición a que se refiere el art. 205, o con la que conste en la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5495.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. MATARÓ Nº 1.- **TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.** En el supuesto de hecho a que se refiere esta Resolución no estamos ante un documento judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del juez sobre el fondo del asunto; por el contrario el documento presentado, es el testimonio del auto de **homologación del convenio transaccional** que pone fin al procedimiento iniciado. Esta Dirección General en las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la R. 9-7-2013, a la que siguieron en esta misma línea las RR. 5-8-2013, 25-2-2014 y 3 de marzo y 2-10-2015. Esta Dirección General ha señalado que la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria. En el supuesto de este expediente, no consta sin embargo que se haya alcanzado por los cónyuges un acuerdo plasmado en el convenio regulador, ni el acuerdo ha sido aprobado judicialmente en un proceso de crisis matrimonial: separación, nulidad o divorcio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5496.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. AMPOSTA Nº 2.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: EFECTOS.** Se debate en este expediente la posibilidad de inscripción de un auto de adjudicación en ejecución de una deuda garantizada con una anotación preventiva de embargo cuando con posterioridad al embargo se anotó **una prohibición de disponer derivada de unas actuaciones en procedimiento penal.** La seguridad jurídica y la responsabilidad patrimonial universal han de permitir que se evite la responsabilidad de un bien con circunloquios y actuaciones que impidan la realización de dicho bien para el pago de las deudas. Como señaló la R. 22-2-1989, haciéndose eco de las SS.T.S. de 21-2-1912 y 22-3-1943 y Resoluciones de este Centro Directivo de 7-1-1928 y 7-2-1929 el rigor normativo, sin embargo, ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a la prohibición pero extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Por lo expuesto, si bien acierta la Registradora al considerar el interés público protegido con las anotaciones preventivas de prohibición de disponer dictadas en procedimientos penales, al haber sido tenido en cuenta ese interés por el juez ejecutante que entendió sobre la alegación realizada por el propietario, no cabe sino entender que la adjudicación en la subasta no estaba afectada por la prohibición.

En cuanto a la **cancelación de la anotación de prohibición de disponer**, se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. RR. 8-6-2010, 3-8-2011 y 28-1-2016), de impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad; permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5497.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. ROQUETAS DE MAR Nº 3.- **INMATRICULACIÓN ART. 205: REQUISITOS.** Debe decidirse en este expediente si se puede practicar la inmatriculación de una finca mediante una escritura de aportación a una sociedad cooperativa, cuando el título previo de adquisición previo es una escritura de aportación a

la sociedad de gananciales en la que no se menciona de forma expresa causa alguna. Además, la descripción de la finca en ambos títulos notariales no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta.

Como acertadamente señala el Registrador en su nota de calificación, a los efectos de la inmatriculación por título público conforme a dicho precepto, el Registrador ha de calificar no solo el título público traslativo e inmatriculador, sino también el título público previo de adquisición. Y a tal efecto, cabe recordar aquí que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones en «Vistos») que para que la aportación a la sociedad de gananciales constituya un título y modo de transmitir el dominio, no basta la mera manifestación de los cónyuges al respecto sino que es necesario reflejar la causa.

Entre los requisitos exigidos por el nuevo art. 205 de la L.H., está el de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente, es que, como se señaló en la R. 4-8-2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la L. 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos, tales como las edificaciones, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral, pues «desde la L. 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ab initio, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos».

En el presente caso, el Registrador, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con todo detalle los motivos por los que tiene indicios fundados –incluso certeza– de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculadas. Este Centro Directivo, en su R. 17-11-2015, ya consideró que «cuando la disposición derogatoria única de la L. 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opondan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los arts. del Título VI del R.H., los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la L.H., pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los arts. reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1-11-2015». Por ello, ante la negativa del Registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquier de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la L.H., el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al art. 324 de la L.H. –si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral–; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo art. 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los arts. 300 y 306 del R.H.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5498.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. MÁLAGA Nº 8.- **SEGREGACIÓN: PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA.** Este Centro Directivo ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del C.C.–. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su R. 17-10-2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el Registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. La posible aplicación analógica a los actos de parcelación, del régimen registral de acceso de edificaciones fuera de ordenación o asimilado –actual art. 28.4 R.D.-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre– debe hacerse conforme a la propia naturaleza de los actos jurídicos de división o segregación de fincas. En particular, debe atenderse al carácter puramente fáctico o de hecho que presenta la terminación de la obra, elemento decisivo para computar los correspondientes plazos de prescripción, aunque la misma se declare de forma fehaciente y con plenos efectos jurídicos en un momento posterior; respecto a la naturaleza eminentemente jurídica que tienen los actos de división o segregación, presupuesto para la actuación de parcelación, cuya fecha fehaciente se ha de referir a la de escritura pública de su otorgamiento. Se comprende así la exigencia para inscribir cualquier acto de división o segregación de fincas o, en términos urbanísticos, un acto de parcelación –cfr. art. 26 de la Ley de Suelo–, del correspondiente título administrativo habilitante previsto en la norma autonómica de aplicación, sea licencia, declaración de innecesariedad, declaración de improcedencia de la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística o cualquier otro que dicha normativa regule.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5499.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. MADRID nº 44.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.** Como ha quedado señalado, la doctrina de este Centro Directivo, aunque algo vacilante se ha consolidado en los últimos años, señalando que el convenio regulador de carácter privado, objeto de aprobación judicial, sólo puede suponer un título inscribible, en materia de liquidación del régimen económico matrimonial, en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar, como pudiera ser la liquidación del patrimonio ganancial, así como –en los supuestos del régimen de separación de bienes– la adjudicación de la vivienda habitual y otros bienes accesorios a ella, destinados a la convivencia y uso ordinario de la familia, y en general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Fuera de estos casos, todo acto o negocio debe recogerse en el instrumento típico para ello, la escritura pública, y su inclusión en el convenio regulador aprobado por el juez no le concede categoría de documento judicial, quedándose en la consideración de un mero contrato privado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5500.pdf>

- R. 6-5-2016.- R.P. MADRID nº 8.- **DESHEREDACIÓN: EFECTOS.** El problema de fondo radica en dilucidar si, desheredados los hijos del testador, y conservando sus descendientes ulteriores su derecho a la legítima (cfr. art. 857 del C.C.), basta con afirmar el desconocimiento de si existen tales descendientes ulteriores o es preciso algún tipo de acreditación de este extremo. Hay que partir del principio general de que, dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza. Incluso esta doctrina de la innecesariedad de probar tales hechos negativos ha sido mantenida por esta Dirección General en el supuesto de premoriencia de un heredero legitimario al señalar que no es preciso justificar que haya dejado descendientes que ostenten derecho a la legítima (R. 3-3-1912). La cuestión ha sido suficientemente esclarecida desde hace tiempo por este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en los Vistos y cuya doctrina debe ahora reiterarse una vez más. En efecto, es doctrina con más de un siglo de antigüedad (en concreto a partir de la R. 2-12-1897), que ni el C.C., ni la legislación especial, ni la L.H. exigen que la persona o personas instituidas nominativamente como herederos o nombrados legatarios en un testamento acrediten, para adquirir los derechos inherentes a esa cualidad, que el testador no dejó a su fallecimiento otros herederos forzosos si el instituido o los instituidos reunían ese carácter, o que no dejó ningún heredero forzoso si el nombrado era una persona extraña, por cuya razón no han establecido procedimientos destinados a obtener la justificación de semejante circunstancia negativa. Si inicialmente esa doctrina se aplicaba a supuestos en los que junto a la designación nominal de unos herederos existía otra hecha cautelarmente por circunstancias –la institución, junto con unos hijos específicamente designados, de los demás que en el futuro pudiera tener el testador– pasó igualmente (R. 26-6-1901) a aplicarse al supuesto de designación hecha simplemente por circunstancias –la institución hecha a favor de los hijos de determinada persona–, pero partiendo de la base de que los que concurrían como tales a la partición acreditaban estar incluidos en el llamamiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5501.pdf>

- R. 6-5-2016.- R.P. ARGANDA DEL REY Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** En lo relativo a la extensión de la función calificador y de la extensión objetiva del recurso, debe reiterarse que el Registrador de la Propiedad no podrá enjuiciar en el ejercicio de tal función asientos ya practicados, al quedar bajo el amparo de los tribunales (art. 1, párrafo tercero, de la L.H.) no pudiendo, por tanto, tampoco extenderse a los mismos el recurso.

Como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (cfr. RR. 13 de julio y 13-10-2009), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. art. 39 de la L.H.), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. En el presente supuesto, si existe una inexactitud, podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma; y si se estima que hay un error lo procedente será aportar el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio, sin que en ningún caso baste la mera instancia ni manifestaciones de los interesados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5502.pdf>

- R. 9-5-2016.- R.P. MEDINA SIDONIA.- **INMATRICULACIÓN ART. 205: REQUISITOS.** En cuanto al primero de los defectos señalados –falta de coincidencia de la descripción de la finca en los títulos con la de la certificación catastral–, ha de tenerse en cuenta que entre los requisitos exigidos por el nuevo art. 205 de la L.H., está el de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la **certificación catastral descriptiva y gráfica** que necesariamente debe ser aportada al efecto». Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al art. 205 de la de la L.H., una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el art. 205 de la L.H.

En cuanto al segundo de los defectos señalados por la Registradora, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los requisitos exigidos para la inscripción de las edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (**obras nuevas «antiguas»**) son aplicables a los supuestos de inmatriculación de edificaciones.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5503.pdf>

- R. 9-5-2016.- R.P. ALICANTE Nº 3.- **HERENCIA: APLICACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO.** La **prueba del Derecho extranjero** ha sido objeto de nueva regulación en la L. 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20-8-2015). Debe tenerse en cuenta que el régimen de la prueba del Derecho extranjero por órganos jurisdiccionales queda regulado en el art. 33 de dicha Ley, que no modifica ni afecta las reglas específicas sobre aplicación extrajudicial, en particular al art. 36 del R.H. Conviene destacar, que los arts. 34 a 36 de dicha Ley, que establecen el régimen común de solicitudes de auxilio internacional para la información del derecho extranjero, son aplicables tanto a la aplicación del Derecho extranjero por autoridades jurisdiccionales, como por notarios y Registradores. No obstante, esta ley es de carácter general pero subsidiaria a la ley especial, entre las que se encuentra la legislación hipotecaria (disposición adicional primera, letra f), de la L. 29/2015, de 30 de julio), en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley, por lo que se deberá acudir preferentemente a los medios de acreditación del derecho extranjero previstos en el art. 36 del R.H. En base a este planteamiento sigue siendo aplicable la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la prueba del Derecho extranjero. En este sentido (vid. las RR. 15-7-2011, 2 de marzo y 14-11-2012 y 20-7-2015), la calificación sobre la aplicación del Derecho extranjero queda sometida necesariamente a su acreditación ante el Registrador ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. art. 281.2 de

la Ley de Enjuiciamiento Civil), también lo ha de ser en el notarial y registral (vid., entre otras, las RR. 17-1-1955, 14-7-1965, 27-4-1999, 1-3-2005 y 20-1-2011).

En el caso de este expediente la herencia es anterior al 17 de agosto 2015, fecha de aplicación del Reglamento (U.E.) número 650/2012. Para la resolución del recurso hay que estar, por tanto, a la ley de la nacionalidad del causante, aplicable de conformidad con la norma de conflicto española, art. 9.8 del C.C., que conduce en este caso a la aplicación de la ley francesa. El Registrador cuestionó inicialmente la acreditación de la norma extranjera aplicable. Es doctrina de esta Dirección General que si al Registrador no le quedase acreditado de forma adecuada el contenido y vigencia del Derecho extranjero en el que se fundamenta el acto cuya inscripción se solicita, deberá suspender ésta. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el **art. 36 del R.H.**, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Ahora bien, el citado precepto no contiene un numerus clausus de medios de prueba. Resulta excesiva la exigencia de una traducción jurada del certificado de vigencia de ley extranjera ya que el notario asume expresamente la responsabilidad de conocer suficientemente la legislación francesa en este punto, declarando que, conforme a la meritada legislación, las cláusulas de los testamentos de los causantes son suficientes para permitir la partición (cláusulas por otra parte recogidas en testamentos otorgados ante notario español y en lengua española) y prevalecerá dicha aseveración salvo que el Registrador disienta de la misma y lo motive expresamente por conocer también, bajo su responsabilidad, suficientemente la legislación extranjera aplicable, cuestión esta que no se ha planteado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5504.pdf>

- R. 11-5-2016.- R.P. MADRID Nº 45.- **BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.** La **disolución y extinción de la comunidad** termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero, o comuneros, a quien o quienes, se adjudica el bien entero, o cada una de las porciones materiales que resulten de su división. la extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no), en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de un comunero, y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás. La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado que declara comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los arts. 1.346.3 y 1.347.3 del C.C. («Son bienes gananciales... Los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común»).

Este Centro Directivo ha señalado la posibilidad de la **aplicación analógica de la regla 4.ª del art. 1.346 del C.C.** (que atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes), criterio que «cabría extender, por concurrir la misma «ratio iuris», a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás (solución que esta Dirección General ha aplicado a los supuestos de partición de herencia con exceso de adjudicación: Vid. R. 14-4-2005), por entender, con una parte cualificada de nuestra doctrina, que tales adquisiciones son desenvolvimientos naturales del derecho de cuota (cfr. art. 1.523 del C.C.), y que coordina con la tesis sostenida por el T.S. en su Sentencia de 28-5-1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria (en el sentido de que cada comunero tiene la propiedad total sobre la cosa, limitada por el concurso de las otras propiedades totales de los demás»).

Junto a lo anterior se ha de recordar que la regulación del régimen económico-matrimonial que contiene el C.C. se caracteriza por un marcado principio de libertad. En ese marco de libertad es en el que se enmarcan el pacto de atribución de ganancialidad recogido en el **art. 1.355 del C.C. y el negocio de aportación de bienes del patrimonio privativo de cualquiera de los cónyuges al patrimonio común ganancial.** Así, afirma la R. 29-3-2010 que «(...) en el caso específico del pacto de atribución de ganancialidad previsto en el artículo 1.355 del C.C., en puridad, no se produce un desplazamiento directo de

bienes concretos entre masas patrimoniales diferentes, dado que aquellos son adquiridos directamente como bienes gananciales, por lo que a tal pacto, en rigor, no le son de aplicación las reglas propias de la transmisión de derechos, sin perjuicio de que el desequilibrio patrimonial que se derive del empleo de bienes o dinero privativo para costear la adquisición genere a favor del patrimonio privativo del que estos procedan un derecho de reembolso para el reintegro de su valor actualizado en el momento de su liquidación, conforme a lo previsto en el art. 1.358 del C.C., salvo que la atribución de ganancialidad se efectúe en compensación a otra atribución equivalente procedente del patrimonio privativo del otro cónyuge, como fórmula de pago de un crédito ganancial, por pura liberalidad o por cualquier otra causa lícita distinta de las anteriores(...)). Por su parte, con respecto a la aportación a la sociedad de gananciales, se ha afirmado igualmente por este Centro Directivo que los amplios términos del art. 1.323 del C.C. posibilitan cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto –entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características–, y cuyo régimen jurídico vendrá determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (arts. 609, 1.255 y 1.274 del C.C.) y subsidiariamente por la normativa del C.C., siendo preciso que los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial, y especialmente su causa que no puede presumirse a efectos registrales (vid. arts. 1.261.3.º y 1.274 y siguientes del C.C.), han de quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5506.pdf>

- R. 11-5-2016.- R.P. MÁLAGA Nº 10.- **HERENCIA: APLICACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO.** La **prueba del Derecho extranjero** ha sido objeto de nueva regulación en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20-8-2015). Debe tenerse en cuenta que el régimen de la prueba del Derecho extranjero por órganos jurisdiccionales queda regulado en el art. 33 de dicha Ley, que no modifica ni afecta las reglas específicas sobre aplicación extrajudicial, en particular al art. 36 del R.H. Conviene destacar, que los arts. 34 a 36 de dicha Ley, que establecen el régimen común de solicitudes de auxilio internacional para la información del derecho extranjero, son aplicables tanto a la aplicación del Derecho extranjero por autoridades jurisdiccionales, como por notarios y Registradores. No obstante, esta ley es de carácter general pero subsidiaria a la ley especial, entre las que se encuentra la legislación hipotecaria (disposición adicional primera, letra f), de la L. 29/2015, de 30 de julio), en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley, por lo que se deberá acudir preferentemente a los medios de acreditación del derecho extranjero previstos en el art. 36 del R.H. En base a este planteamiento sigue siendo aplicable la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la prueba del Derecho extranjero. En este sentido (vid. las RR. 15-7-2011, 2 de marzo y 14-11-2012 y 20-7-2015), la calificación sobre la aplicación del Derecho extranjero queda sometida necesariamente a su acreditación ante el Registrador ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. art. 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), también lo ha de ser en el notarial y registral (vid., entre otras, las RR. 17-1-1955, 14-7-1965, 27-4-1999, 1-3-2005 y 20-1-2011).

En este caso, a la sucesión del fallecido, nacional kuwaití y residente en Kuwait, se le aplicaría su ley nacional en atención a la fecha de fallecimiento, pero no variaría la solución adoptada tras la entrada en aplicación del Reglamento (U.E.) número 650/2012, en cuanto los elementos de la sucesión conducen, en conjunto, asimismo al ordenamiento de Kuwait. Por lo tanto, hay dos elementos a valorar. Uno de carácter formal, se fundamenta en los arts. 76 y 78 del R.H. y se refiere al título sucesorio –testamento español, mas documento kuwaití– que exige que en la inscripción se haga constar la fecha de defunción, el contenido del Registro de últimas Voluntades. Otro, el derecho material. En éste, al regirse la sucesión por la ley nacional del causante no es posible extrapolar las instituciones sucesorias españolas tales como la preterición o el efecto de la premoriencia. Sin embargo, debe tenerse en cuenta, que el certificado de «limitación de herederos» en el que se confirma la fecha de fallecimiento del causante y se especifican individualmente quiénes son los herederos, se encuentra expedido por el Ministerio de Justicia de Kuwait, departamento de certificaciones y legalizaciones, firmado por el juez del Departamento, juez don Abdullah Abdulaziz Alduaij, con las correspondiente legalizaciones diplomáticas. Junto al certificado de «limitación de here-

deros» se acompaña un certificado de «partición de herencia», en el que expresamente se refiere al indicado certificado de «limitación de herederos», se determinan las cuotas hereditarias correspondientes a la viuda, hijos y nietos del causante, certificado firmado por notario don Nazer Alazemi, jefe de la Sección de Herencias, con los correspondientes sellos de legalización diplomática.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5507.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. SAN CLEMENTE.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. INMATRICULACIÓN ART. 205: REQUISITOS.** Ciertamente, la **calificación registral** ha de ser unitaria y global (art. 258.5 de la L.H.), por lo que el Registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Por último, este Centro Directivo ha dicho en reiteradas ocasiones que la calificación debe estar suficientemente motivada.

El Registrador, además de otro defecto que no es objeto del presente recurso, suspende la inscripción porque **para la inmatriculación** de la porción de suelo que no lo estaba previamente **es necesario un título traslativo**, sin que a su juicio pueda estimarse como tal la disolución de comunidad y adjudicación derivada de la construcción del edificio en régimen de «comunidad valenciana». Este Centro Directivo ha determinado en R. 18-4-1988 que es inscribible la modificación de la comunidad ordinaria sobre un solar para hacer constar que cada comunero construye su propio elemento privativo y que se fijen «ab initio» las cuotas sobre los elementos comunes y los demás particulares del régimen de la propiedad horizontal. También ha reiterado este Centro Directivo (Resoluciones en «Vistos») que la extinción de comunidad ordinaria es un título traslativo a los efectos de la inmatriculación, salvo en aquellos casos en los que el mismo había sido habilitado «ad hoc» con una instrumentalización del título a los efectos de la intabulación. De este análisis sobre la «comunidad valenciana» se puede concluir en que se produce una efectiva adquisición porque existe una auténtica mutación jurídico real. Así ocurre con la constitución de la propiedad horizontal en general precedida de una comunidad ordinaria o de una «comunidad valenciana», y el título constitutivo se acompaña de una efectiva adjudicación. En la «comunidad valenciana» lo que ocurre es que tal título y adjudicación tienen lugar «ab initio». Por tanto, la adquisición se provoca cuando se inicia la construcción aunque se documente e inscriba ahora. Ciertamente el art. 205 de la L.H. exige «título traslativo» y es verdad que la forma más simple de acreditar una adquisición es la de la «traslación del derecho real de un titular a otro», esto es la del cambio del sujeto. Pero también ha de serlo la del cambio de objeto cuando es extintiva del derecho anterior porque recae sobre objeto distinto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5509.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. MANILVA.- **INMATRICULACIÓN ART. 205: REQUISITOS.** Cuando el Registrador ha de calificar si existe **identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos**, la ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del Registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

El segundo requisito de identidad descriptiva exigido por el art. 205 de la L.H. se refiere al que ha de existir «en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la **certificación catastral descriptiva y gráfica** que necesariamente debe ser aportada al efecto». Aquí el legislador, al emplear la expresión «en todo caso» en lugar de la de «a su juicio», ya no otorga al Registrador el mismo margen de apreciación, ni la misma flexibilidad en la apreciación de la identidad que en el otro caso analizado. Lo que verdaderamente se plantea y discute en el presente caso es si tal identidad ha de referirse a la delimitación

tación geográfica del inmueble catastral que existía al tiempo de la certificación incorporada al título inmatriculador, o a la que exista al tiempo de solicitarse la inmatriculación, es decir, al practicarse el asiento de presentación registral con tal finalidad. En primer lugar, ha de señalarse que la actuación de la Registradora al solicitar y obtener por sí misma nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, pues, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el art. 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, lo cierto es que el apartado 8.º de la Resolución conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26-10-2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la L.H., el Registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes». En consecuencia, este segundo defecto ha de ser confirmado, siendo necesario para proceder a la inmatriculación la subsanación de dicho defecto bien mediante la rectificación del título inmatriculador o bien mediante la rectificación del Catastro. Distinta hubiera sido la conclusión si la modificación catastral sobrevenida se hubiera limitado, por ejemplo, a la rectificación de alguno de los datos alfanuméricos que constan en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, como viene ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresada en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geoméricamente de la parte gráfica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5510.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. ARRECIFE.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA L.E.C.** La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60% del valor de tasación de la finca. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor.

Sentado pues que puede y debe calificar el Registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 68,53% del valor de subasta de la finca. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el art. 3 del C.C. que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del art. 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la L. 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los arts. 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del art. 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del art. 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por

todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5511.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. INCA nº 2.- **SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.** La cuestión a que se refiere este expediente ha sido objeto de un dilatado tratamiento por parte de esta Dirección General. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, como alega la recurrente, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. En los tres supuestos a los que se hace referencia en el art. 501, el de fuerza mayor ininterrumpida y en los dos de desconocimiento de la demanda y del pleito, el emplazamiento o citación ha sido practicado correctamente, en el primer caso con éxito y en los otros dos sin él. Como resulta claramente del primer número del citado art. 501.1, la existencia de fuerza mayor determinante de la incomparecencia, y en consecuencia de la declaración de rebeldía, es compatible con el hecho de haberse efectuado la notificación de la demanda personalmente.

La situación de rebeldía procesal es compatible con el hecho de haberse practicado personalmente la notificación de la demanda, deberá entenderse igualmente compatible su mantenimiento en el caso de que la notificación de la sentencia sea también personal, ya que el art. 502 requiriere únicamente que tal situación se prolongue hasta el momento de dictarse la sentencia y que esta alcance firmeza, para que el rebelde tenga derecho a ejercitar la acción de rescisión. En segundo lugar por la dicción literal del art. 502, apartado 2. Este apartado contempla la prolongación de los anteriores plazos, tanto el plazo de veinte días, en caso de notificación personal, como el de cuatro meses en caso de notificación edictal, aunque dicho apartado 2 del art. 502 es equívoco en su redacción, la referencia al «apartado anterior», no parece que pueda interpretarse reduciendo la posibilidad de prolongación al número 2 del apartado 1 del repetido art. sino a tal apartado en su totalidad y así se pronuncia la generalidad de la doctrina. Ciertamente la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (SS.T.S. de 2 y 3-2-1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el art. 9.3 de la Constitución Española quedaría totalmente enervado (S. 12 de mayo y 30-10-1999), pero no corresponde al Registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni, como se ha dicho, puede presumirse su existencia del hecho de haberse notificado personalmente la sentencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5512.pdf>

- R. 13-5-2016.- R.P. GETAFE nº 1.- **TUTELA: ACTUACIÓN DEL CÓNYUGE TUTOR DE SU CONSORTE.** Frente a la regla de la coadministración o administración compartida del patrimonio ganancial (art. 1.375 del C.C.), las facultades de administración y disposición de los bienes gananciales se transfieren por ministerio de la ley al cónyuge designado tutor del consorte incapaz (art. 1.387 del C.C.). Ese cónyuge administrador tiene plenas facultades pero, en todo caso, para realizar actos de disposición sobre determinados bienes, incluidos los inmuebles, necesita autorización judicial conforme al art. 1.389 del C.C. En cuanto a los bienes propios del cónyuge incapacitado, el consorte tutor está sometido a las limitaciones propias de la

tutela (arts. 271 y 272 del C.C.), entre las que figura la exigencia de autorización judicial para enajenar o gravar bienes inmuebles (art. 271.2.º); y, en cuanto a los bienes gananciales, las limitaciones aplicables son las establecidas para el cónyuge administrador, entre las cuales, como se ha señalado, se incluye la exigencia de autorización judicial (cfr. art. 1.389 del C.C.). La norma es de aplicación tanto en caso de que el cónyuge tenga la administración del patrimonio ganancial por resolución judicial.

Según la jurisprudencia del T.S. y la doctrina de esta Dirección General (vid. Sentencias y Resoluciones citadas en «Vistos»), la sociedad de gananciales es una comunidad germánica o en mano común («Gemeinschaft zur gessamen Hand»), en la que el derecho que ostentan los cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas ni facultad de pedir la división material mientras dura la comunidad. Por ello, es plenamente ajustada a Derecho la calificación del Registrador en la medida en que, ni siquiera con autorización judicial, es admisible la venta de un 50% de una finca que tenga carácter ganancial. En el caso al que se refiere este expediente, la tutora solicita autorización para enajenar bienes gananciales y el juez concede autorización para enajenar la totalidad de cada una de las fincas y no la inexistente cuota sobre el bien ganancial pretendidamente perteneciente al esposo incapaz. El hecho de que el auto relativo a la celebración de la subasta y consiguiente adjudicación se refiera únicamente a la mitad de cada una de tales fincas no puede llevar a la conclusión de su acceso al Registro. La autonomía de la voluntad en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa posterior no puede enervar el requisito legal de la autorización o aprobación judicial respecto de la enajenación de la totalidad de uno o varios bienes gananciales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5514.pdf>

- R. 13-5-2016.- R.P. CUNIT.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.** Esta Dirección General en su reciente R. 15-2-2016, ya tuvo ocasión de afirmar que: «...no hay duda, y así se afirmó en las RR. 20 de marzo y 28-5-2014, que tras la redacción dada al **art. 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal** por la L. 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el art. 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, art. 26.6 del R.D.-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria...». En el presente expediente, no obstante, concurre un dato añadido, y es que no sólo se declara la división un elemento de propiedad horizontal con incremento de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, sino que además se declara el cambio de uso, de local comercial a vivienda, lo que supone un dato cualificado por su relevancia desde el punto de vista de los parámetros urbanísticos. Por ello la normativa sustantiva de aplicación, el art. 187 bis del D.-Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, en su redacción actual, sólo requiere una comunicación previa en los cambios de uso de edificios e instalaciones, o incluso para «la formalización de operaciones jurídicas que, sin constituir o modificar un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, significan un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto a los autorizados en una licencia urbanística anterior», pero exceptuando según el art. 187.1.e), el cambio a uso residencial, que exige como título administrativo habilitante, la licencia urbanística.

Este Centro Directivo, a partir de su R. fecha 17-10-2014 ha admitido la analogía en la admisión de la vía de la **prescripción acreditada** para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el Registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Resulta claro entonces, a tenor del contenido de la resolución administrativa incorporada a la escritura, la procedencia de aplicar el régimen registral del art. 28.4 de la Ley estatal de suelo, a los actos contenidos en la escritura calificada, esto es, cambio de uso de local y división en dos viviendas de una finca registral, debiendo procederse a la inscripción con constancia de la situación urbanística declarada en la resolución administrativa, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 28.4.b) del R.D.-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se

aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al establecer que «los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5515.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.P. VILLACARRIEDO.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** El cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva sin indefensión debe ser objeto de calificación por el propio Registrador a la hora de practicar o no los correspondientes asientos registrales. En este sentido se ha manifestado en reiteradas ocasiones esta Dirección General al entender que «la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. arts. 20 de la L.H. y 166.1 del R.H., por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Y se había justificado esta exigencia precisamente en que el Registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (cfr. art. 24 de la Constitución). Con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (véanse, por todas, las RR. 27-7-2010 y 10-1-2011, citadas en los «Vistos»), que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

En el presente supuesto el único llamado a la herencia conocido, don E.R.R., como heredero universal renuncia a la misma, según resulta del propio mandamiento. Siguiendo tal doctrina constitucional, cabe concluir que la actuación judicial ha sido suficientemente garantista para entender cumplidos los requisitos hipotecarios en la traba del embargo, al haber identificado al llamado a la herencia, así como haber entendido con el mismo el procedimiento, pese a su posterior declaración unilateral en relación al llamamiento hereditario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5639.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.P. VÉLEZ-MÁLAGA nº 3.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRACTO ABREVIADO EN LA TRANSMISIÓN DE ACTIVOS EN OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA.** Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en su R. 9-10-2014, tales modificaciones estructurales de las sociedades, «a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. arts. 22, 68, 69 y 81 de la L. 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. arts. 47, 73 y 89.2 de la reseñada L. 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la S.T.S. (Sala Tercera) de 21-5-2012, con cita de otras anteriores: (...) Por tanto, la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca «ope legis» el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria (cfr. art. 89, número 2, de la citada L. 3/2009). En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el art. 16 de la L.H., conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan indivi-

dualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél trasmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la trasmisión los bienes que se traten de inscribir». Lo relevante es que el nuevo titular traslade al Registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los arts. 9 de la L.H. y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. art. 21, párrafo primero, de la L.H.), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El Registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al art. 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el art. 6 de la misma L.H., del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones.

Habida cuenta: del carácter constitutivo que tiene la inscripción en el Registro Mercantil de las operaciones de modificación estructural bancaria (en este caso de la segregación del negocio financiero realizada al amparo de los arts. 46, 71 y 73 de la L. 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles) según lo expuesto anteriormente; que los datos de inscripción tanto en el Registro Mercantil como en el Banco de España constan relacionados en la escritura calificada negativamente; que el Registrador tiene la posibilidad (e incluso obligación según reciente doctrina de esta Dirección General) de comprobar dicha inscripción en el Registro Mercantil a través de la pertinente consulta al F.L.E.I.; e incluso, que tal sucesión le consta al Registrador en los propios asientos del Registro a su cargo (art. 18 L.H.), ha de concluirse que, pese a que la sucesión en la titularidad hipotecaria no está debidamente acreditada en la escritura, puede salvarse por el Registrador la omisión padecida con los medios de que dispone para calificar, sin que puedan plantearse obstáculos para su reflejo registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5640.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.P. ROSES Nº 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRACTO ABREVIADO EN LA TRANSMISIÓN DE ACTIVOS EN OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA.** Se trata de determinar en el presente expediente cuál sea la caducidad –y cómo ha de computarse– de la nota marginal de afección fiscal practicada en un supuesto contemplado en el art. 13 de la Ley catalana 31/2002, de 30 de diciembre, para el caso de no cumplir con los requisitos exigidos por la citada ley para consolidar la bonificación de la cuota en el impuesto de transmisiones que provisionalmente se concedió. Para la resolución del presente recurso se ha de partir de lo dispuesto en el art. 5.2 del R.D.-Legislativo 1/1993, de 24 septiembre, que establece que «siempre que la ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos».

Por lo tanto, la cuestión que se plantea es la de determinar si toda nota de afección fiscal debe ser cancelada «en todo caso» transcurridos cinco años desde su fecha, o si, por el contrario, las particulares notas de afección en garantía del cumplimiento futuro de requisitos para consolidar un beneficio fiscal tienen un plazo de caducidad mayor de esos cinco años –o al menos, subsidiariamente, si esos cinco años han de ser computados de otro modo que no sea desde la fecha de la nota de afección misma–. Esta cuestión, aunque no fue la específicamente planteada por el consultante, sí que fue abordada por la Dirección General de Tributos en la resolución de consulta vinculante de fecha 23-9-2009, con el número V2126-09, que el recurrente alega en su apoyo. Y aun cuando el efecto de tal vinculación queda ceñido a lo dispuesto en el art. 89 de la Ley General Tributaria y, por tanto, no se extiende a lo que haya de apreciar este Centro Directivo al resolver el presente recurso contra la calificación registral, lo cierto es que por esta D.G.R.N. sí que se comparten en gran medida los argumentos y conclusiones señalados al respecto por la Dirección General de Tributos. En conclusión –que también se comparte por esta Dirección General–: «(...) el plazo de la nota de afección del art. 5 del Texto Refundido y 122 del Reglamento del Impuesto, es un plazo de caducidad. No sometido a posibles suspensiones o interrupciones. Su duración es de cinco años desde la fecha de la extensión de la nota marginal».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5641.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.P. SABADELL Nº 4.- **EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CRAGAS Y GRAVÁMENES: NO PERMITE CANCELAR UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO VIGENTE.** Debe este Centro Directivo comenzar recordando que los asientos ya practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y por tanto no pueden ser objeto de nueva calificación por ningún Registrador en el ejercicio de sus funciones y tampoco objeto de recurso ante este Centro Directivo (por todas, RR. 14-10-2014, 25-9-2015 y 8-1-2016). Pero es que, además, en el presente caso no cabe duda de que dicha anotación de embargo, como destaca la Registradora, está vigente, ya que la anotación inicial se practicó el 26-4-2010, y mediante mandamiento presentado el 15-4-2014 –por tanto, antes de que transcurriera el plazo de cuatro años de vigencia de la misma–, fue prorrogada por anotación de 30-4-2014. Y es claro que un embargo, que en esencia no es propiamente un «derecho» real, ni de goce –como sería, por ejemplo, un servidumbre– ni de configuración jurídica –como sería por ejemplo un derecho de opción, o retracto–, sino una medida administrativa o judicial que afecta de modo especial un determinado bien a la satisfacción de las responsabilidades pecuniarias que se deriven de un determinado procedimiento. Por tanto, el embargo, no es algo que, en sí mismo sea susceptible de uso o no uso, ni tampoco de prescripción, pues tal medida procedimental subsiste en tanto no sea expresamente revocada por la autoridad administrativa o judicial que la decretó. Por tanto, el procedimiento del art. 210 de la L.H. no es el medio hábil para obtener la cancelación de anotaciones de embargo vigentes como la que es objeto del presente recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5643.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.P. VILAFRANCA DEL PENEDÉS.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NOTA MARGINAL DEL ART. 75 DE LA LEY DE HIPOTECA MOBILIARIA.** El art. 75 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria determina que «si en el Registro apareciere inscrito, a favor del que hipoteca o pignora, el derecho de arrendamiento del local donde radique el establecimiento mercantil o las máquinas hipotecadas o los bienes pignorados, se extenderá, igualmente, nota al margen de la inscripción correspondiente, en la que se hará constar la constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda. Extendida esta nota surtirá los efectos señalados en el párrafo anterior». En el presente expediente la finca registral, nave industrial, en cuyo folio pretende indicarse mediante nota marginal la existencia de la hipoteca mobiliaria, se encuentra inscrita a favor de un tercero, «Sagipis, S.L.», sin ser parte del negocio jurídico de constitución correspondiente y sin constar inscrito el derecho de arrendamiento sobre la misma con lo que no consta registralmente el carácter de arrendataria de la mercantil hipotecante, «Vilafoods, S.L.U.».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5646.pdf>

- R. 19-5-2016.- R.P. MURCIA Nº 7.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: APLICACIÓN DEL ART. 575.1.BIS DE LA L.E.C.** Tiene este expediente por objeto un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que, con el número 935/2010, se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia. La Registradora se ha opuesto a la inscripción y a las cancelaciones pertinentes, además de por otro defecto que no ha sido objeto de recurso, por el hecho de que la tasación de costas realizada en el procedimiento vulnera lo establecido en el art. 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil (según la redacción que dio a este precepto la L. 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), en tanto que, tratándose de una ejecución sobre la vivienda habitual de los ejecutados, supera el 5% de la cantidad reclamada en la demanda.

La disposición transitoria primera de la L. 1/2013, de 14 de mayo, establece: «Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran incoado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento». Como puso de manifiesto la R. 30-11-2015, la defensa a los deudores hipotecarios perseguida por el legislador pretendió extenderse al mayor número de procedimientos posibles y de ahí la clara vocación retroactiva que se desprende de esta disposición transitoria. No obstante esta previsión genérica se atempera en el resto de disposiciones y así en la disposición transitoria cuarta se establece «las modificaciones de la L. 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar». Del contenido de la documentación presentada no resulta si se ha llevado a cabo la fijación definitiva de las costas de ejecución, por lo que es de aplicación el efecto retroactivo antes señalado. En consecuencia el defecto debe ser confirmado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5647.pdf>

- R. 19-5-2016.- R.P. GRANADA Nº 1.- **DERECHO DE SUPERFICIE: COMPATIBLE CON UN DERECHO DE OPCIÓN.** 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.

Respecto a la eventual desnaturalización del derecho de superficie con opción de compra aquí discutido, no se ve problema ninguno en que llegado el momento del ejercicio de la opción (que será calificado en su día por el Registrador) se extinga la superficie por confusión de derechos a favor del optante adquirente del pleno dominio. Transcurrido el plazo para el ejercicio de la opción sin ejercitarla, del derecho de superficie se extinguirá por vencimiento del término y se producirá la natural reversión al propietario del suelo. Se trata de dos derechos reales con contenido y dinámica propia, cuya compatibilidad debe ser aceptada, sin que pueda apreciarse elemento alguno que los desnaturalice. Sin que a ello obste la existencia de un negocio complejo que de origen a ambos derechos y que permita establecer una relación entre ellos. Podrá decirse que el art. 14 impide la inscripción de un derecho de opción por más de cuatro años, pero también cabe entender que cuando se trata de una opción complementaria de otra figura jurídica que lo admita (como el derecho de superficie), siempre que esté suficientemente delimitada, pueda acceder a los libros registrales configurada al amparo de los principios de libertad civil y «*numerus apertus*» en materia de derechos reales.

En lo que concierne a la apreciación del Registrador de que el derecho de opción podría suponer vulneración de la normativa sobre enajenación de bienes de entidades locales, debe confirmarse pues la aplicación de las normas aplicables a la disposición de bienes inmuebles patrimoniales –cfr. arts. 12 y 33 del D. 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía–, hecho que admiten Registrador y recurrente, considerando aquél suficiente la documentación aportada en lo referente al derecho de superficie, cuya inscripción practica. Ciertamente nos encontramos ante un negocio unitario y complejo de constitución de dos derechos reales inmobiliarios, si bien conectados, cuya adjudicación debe someterse ya a los trámites previstos para la disposición de inmuebles patrimoniales, de modo que, la eventual aplicación de las normas procedimentales de enajenación y sus incidencias han de exigirse al formar parte del contenido del contrato adjudicado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5649.pdf>

- R. 23-5-2016.- R.P. ARRECIFE.- **OBRA NUEVA: COORDENADAS DE REFERENCIACIÓN GEOGRÁFICA.** Para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1-11-2015, fecha de la plena entrada en vigor de la L. 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el Registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3-11-2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la L.H. operada por la L. 13/2015, de 24 de junio. Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26-10-2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. Tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que Registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Además, sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada. Tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «*coordinación geográ-*

fica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca. En un caso como el presente el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el art. 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5688.pdf>

- R. 23-5-2016.- R.P. BALAGUER.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO NOTARIAL DE REANUDACIÓN DE TRACTO: REQUISITOS.** El art. 208 establece en su regla primera que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada». En el caso que nos ocupa, el promotor adquiere de un vendedor que había adquirido directamente del titular registral la mitad del inmueble, por vía de legado, mientras que para la otra mitad –objeto del expediente– alega simplemente la existencia de «justos y legítimos títulos», sin especificar la naturaleza, carácter ni otro dato indicativo de los mismos. Como ha quedado señalado, el expediente de reanudación del tracto, por su carácter excepcional, confiere al Registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto, al expresar además el propio art. 208 en el número segundo de su regla segunda que «deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que **justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa** y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición». La identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el Registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor.

Armonizando adecuadamente los apartados segundo y cuarto del precepto, debe entenderse, que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada.

El tenor literal de la regla cuarta del artículo debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4o que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por **incomparecencia** de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5689.pdf>

- R. 23-5-2016.- R.P. MADRID Nº 19.- **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTO DECLARATIVO.** Es cierto que la demanda se dirige a determinar el dominio de la citada parcela pero no lo es menos que se requiere que la declaración comprenda la descripción real de la finca y su superficie. Así resulta del fundamento de Derecho cuarto de la S. 56/2009, dictada el día 16-4-2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid del Juzgado, en el que se señala que: «no pueda accederse a la primera parte del apartado A) del suplico de la demanda, de declaración de que es propietaria de la parcela catastrada porque lo es de la registral 66.352 (...), pues esa declaración supondría admitir la propiedad con una extensión superficial que en modo alguno ha quedado acreditada». El consiguiente fallo de dicha sentencia declarando la propiedad de la finca a favor de la demandante pero con la descripción obrante en el Registro y por tanto con la cabida registral de cuatro hectáreas, veintinueve áreas y cuarenta centiáreas, fue objeto de apelación por ambas partes, demandante y demandada, manteniendo la Audiencia el pronunciamiento principal en

cuanto al dominio y la correspondencia registral de la finca, pero con una extensión de 68.276 metros cuadrados.

Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un procedimiento judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los arts. 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Dicho de otra forma, el art. 100 del R.H. no ampara que el Registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. Ahora bien, hay que decir que a pesar de que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos. Es evidente que no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar.

Bien es cierto que conforme al art. 54.5, del texto refundido de la Ley de Suelo, y 8 del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, el título en cuya virtud se inscriba el **proyecto de distribución de beneficios y cargas** será suficiente para inscribir los excesos de cabida de las fincas afectadas, pero ello no quiere decir que queden excluidos otros procedimientos para determinar la medida superficial de las mismas.

No obstante, destacar que una vez que la sentencia dictada el 16-7-2010 por la Audiencia Provincial de Madrid declara la identidad de la finca, con la extensión superficial catastral recogida en el fallo, y su titularidad, para la inscripción del exceso de cabida existente podrán utilizarse, como complementarios al pronunciamiento judicial y a fin de procurar la intervención de los colindantes que no se ha producido en el procedimiento declarativo, los **medios existentes a partir de la entrada en vigor de la reforma de la L.H. operada por la L. 13/2015.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5690.pdf>

- R. 25-5-2016.- R.P. ÁLORA.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN.** Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el art. 20 de la L.H., impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38.1.º de la L.H.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5691.pdf>

- R. 25-5-2016.- R.P. ALCOY.- **COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN CON CUOTA GRAVADA.** Esta Dirección General «ha recogido la doctrina expresada de nuestro Alto Tribunal y así tiene declarado que, dado que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el art. 123 de la L.H. cuando la carga afecta a toda la finca (R. 4-6-2003). Por el contrario, cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (R. 27-4-2000) por así disponerlo el art. 399 del C.C. De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota». El presente expediente, en que la adjudicataria recibe la totalidad de la finca por su indivisibilidad, sin adjudicación de finca alguna a la titular de la cuota gravada con las anotaciones de embargo, ciertamente difiere de los supuestos planteados en las citadas Resoluciones. Sin embargo, la solución adoptada debe ser igualmente aplicable en el presente supuesto. A tales efectos, como ya se apuntaba en las indicadas Resoluciones, dado que el titular de las anotaciones preventivas es un titular registral, aunque ciertamente no equiparable al titular del dominio o de un derecho real (cfr. arts. 32 y 34 de la L.H. y

1.923.4.º del C.C.), el titular de la anotación preventiva debe ser notificado con carácter previo a la extinción del condominio, al objeto de que pueda hacer valer los derechos que el art. 403 del C.C. concede a los acreedores de los partícipes a concurrir a la división, a oponerse y a impugnar, con el alcance que ha quedado expuesto y su interpretación jurisprudencial, lo cual también se deduce del art. 20 de la L.H., tracto sucesivo, y de la interdicción de la indefensión que consagra el art. 24 de la Constitución.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5692.pdf>

- R. 26-5-2016.- R.P. RUTE.- **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: AUTOCONTRATACIÓN Y ART. 98 DE LA L. 24/2001.** Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado **art. 98 de la L. 24/2001** en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5694.pdf>

- R. 26-5-2016.- R.P. SALAMANCA Nº 2.- **HERENCIA: REGLAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS TESTAMENTOS.** Es doctrina de este Centro Directivo que los principios que han de regir la **interpretación de las cláusulas testamentarias** son (R. 18-1-2010) son: – Que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. arts. 667 y 675 del C.C.). – Que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. art. 739 del C.C.) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria. – Ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el T.S. en diferentes Sentencias. – Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del C.C. (cfr., por ejemplo, el propio art. 767, y los arts. 715, 743, 773, 786, 792, 793, así como, «ex analogía», el 1.284). – Que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

Así pues, la primera cuestión que se ha de resolver, es si se ha hecho una institución de herencia o no a favor de la fundación. El art. 668 del C.C. en su párrafo segundo da una norma de interpretación básica: «En la duda, aunque el testador no haya usado materialmente la palabra heredero, si su voluntad está clara acerca de este concepto, valdrá la disposición como hecha a título universal o de herencia». Basta para esto que sea de forma clara, y en el supuesto de la cláusula de este expediente, reza «en la seguridad de que su esposo respetará en todo caso tanto los deseos de la testadora (...) la voluntad de ambos de que a su fallecimiento su patrimonio pase a la Fundación...». En consecuencia, podemos concluir en que hay una designación clara de herencia a favor de la fundación como sustituta fideicomisaria que implica, como ha reiterado este Centro Directivo, la sustitución vulgar tácita. Ayudan a esta interpretación, las alegaciones

del recurrente respecto a que en los estatutos de fundación existe una manifestación de voluntad de ambos fundadores de aportar sus bienes y derechos a los fines fundacionales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5695.pdf>

- R. 30-5-2016.- R.P. MADRID Nº 13.- **CALIFICACIÓN POR REGISTRADOR SUSTITUTO: NATURALEZA. RETRACTO LEGAL: EJERCICIO.** Como cuestión previa, por lo que se refiere a la **calificación sustitutoria**, es necesario recordar la constante doctrina de esta Dirección General según la cual, a la vista de lo que dispone el art. 19.bis de la L.H., el Registrador sustituto no puede añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, del mismo modo que tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante este Centro Directivo, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad.

Nada impide que el comprador frente al que se ejercita el **retracto** reconozca la existencia del derecho y se allane a la pretensión de ejercitarlo de su titular. Si, conocida la venta, el titular del retracto anuncia su intención de ejercitarlo y el comprador se aviene, este último queda vinculado y no podrá ya ir contra sus propios actos (nadie dudaría de la virtualidad y plenos efectos de un allanamiento en estos términos en sede judicial y en el curso de un procedimiento tendente a declarar tal derecho de adquisición preferente). Es por ello perfectamente aplicable al caso la doctrina de la S.T.S. que se cita (de 17-6-1997), según la cual, si el comprador retraído consiente en el retracto ejercitado extrajudicialmente por el retrayente dentro del plazo, aquel derecho puede considerarse ejercitado y consumado, naciendo para el segundo acción para exigir el cumplimiento de lo convenido, que es por tanto completamente distinta de la acción de retracto. De este modo, la formalización en escritura no sería sino la plasmación documental del previo ejercicio de un derecho (de preferente adquisición en virtud de retracto legal) que, de tener lugar extrajudicialmente, no está sujeto a forma «ad solemnitatem» alguna (rige el principio de libertad de forma ex art. 1.278 del C.C.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6109.pdf>

- R. 30-5-2016.- R.P. ALICANTE Nº 3.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.** Tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el Registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción.

A tenor del imperativo consagrado en el art. 18 de la L.H. y concordantes de su Reglamento, el Registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados –todo ello de acuerdo con la normativa aplicable–, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación o verificar el cumplimiento de requisitos que le impone la Ley. Dentro de esta normativa aplicable a considerar se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir (art. 18 de la L. 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, S.T.S. de 31-10-2014 y R. 28-2-2015 de la D.G.R.N.). En este sentido, como la R. 1-7-2015 reconoció, ciertamente no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del Registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de comprobar el plazo aplicable a efectos del art. 20.4, hoy 28.4, de la Ley de suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción; destacando que si la norma sustantiva aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial –generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, según la diferente normativa autonómica– la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad. En el presente caso, no se aporta tal certificación municipal, sino que es el propio técnico que certifica sobre la antigüedad de la obra (extremo que no se duda de que esté incluido entre sus atribuciones profesionales y facultades certificantes), también certifica que el suelo sobre el que se ubica la edificación tiene «calificación urbanística de Suelo No Urbanizable Común», y es precisamente en este extremo de la certificación técnica en el que el Notario recurrente fun-

damenta esencialmente su recurso. Sin embargo, es claro que siendo tal extremo una cuestión estrictamente jurídica, y no meramente técnica, la afirmación del arquitecto al respecto sólo puede tener valor de informe o dictamen profesional, y no el de auténtica certificación que pudiera acreditar de modo concluyente la concreta calificación urbanística del suelo, extremo reservado a los órganos competentes de la administración de la que emana la normativa y planeamiento urbanísticos aplicables en cada caso.

A partir de la entrada en vigor de la L. 13/2015 no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el Registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6110.pdf>

- R. 31-5-2016.- R.P. VILANOVA I LA GELTRÚ Nº 1.- **HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009.** De conformidad con los arts. 324 y 326 de la L.H. y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. RR. 16-2-2005, 5, 17 y 18-3-2008 y 1-8-2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el Registrador titular del registro en que debe inscribirse el negocio celebrado es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura, ni tampoco aquellos defectos puestos de manifiesto en la nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación.

Se discute acerca de la competencia de los Registradores de la Propiedad para realizar indagaciones más allá de su Registro en orden a averiguar si una determinada persona o entidad se dedica de forma habitual a la concesión de préstamos, acerca de cuándo se puede entender que concurre el presupuesto de habitualidad en la concesión de tales créditos o préstamos, y acerca de si es suficiente para excluir la aplicación de la L. 2/2009 que el acreedor haga constar expresamente en la escritura de constitución del préstamo hipotecario que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios. De la exposición de motivos de la Directiva 2014/17/U.E. del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores sobre bienes inmuebles de uso residencial resulta que no sólo las autoridades económicas sino todos los operadores jurídicos deberán prestar la mayor diligencia en la consecución de esa finalidad de protección del consumidor, finalidad que, a su vez, condicionará la interpretación de las normas nacionales sobre la materia según viene reiterando el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (vid. resoluciones de 13-9-2013 y 5-2-2014, entre otras). En consecuencia, ha sido correcta la actuación de la Registradora de la Propiedad al acudir, como medio para completar la calificación y evaluación del cumplimiento de los requisitos legales por parte del acreedor, a la consulta de los asientos de su propio Registro en otras fincas (como también, según ha declarado este Centro Directivo, se encuentra facultado para consultar, a estos efectos, los asientos de otros registros de la Propiedad a través del «Servicio de Interconexión entre los Registros») y no admitir sin más como suficiente la manifestación negativa del acreedor acerca de su condición de profesional.

La prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del art. 8 de la repetida Ley que establece que «corresponde a las empresas –acreedores– la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley», han llevado ya a este Centro Directivo (vid. R. 28-7-2015) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada Ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad. Por tanto, con más razón, en el supuesto objeto de este expediente se considera que la concesión de treinta y cinco créditos, constituye prueba objetiva suficiente de la habitualidad en tal actividad.

En cuanto a la ausencia del cumplimiento de los requisitos del primer grupo, es decir, la inscripción con carácter previo al inicio del ejercicio de su actividad del prestamista profesional en el Registro público especial que corresponda (art. 3 de la L. 2/2009), y de contratación previa a tal inscripción de un seguro de responsabilidad civil o de un aval bancario que cubra las responsabilidades en que pudieran incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de la actividad de concesión de préstamos

o créditos hipotecarios (art. 7 de la L. 2/2009), en tales casos el defecto debe considerarse subsanable. En cuanto a la falta de reflejo en el título calificado del cumplimiento de las obligaciones o requisitos del proceso de contratación del préstamo hipotecario recogidas en los arts. 14 a 18 de la L. 2/2009: información precontractual, oferta vinculante, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación del bien hipotecado, derecho de examen del proyecto de escritura con una antelación de tres días en el despacho del notario autorizante y obligaciones de información y advertencias notariales, dado que su cumplimiento es determinante de una adecuada formación de la voluntad contractual del consumidor y del conocimiento real por el deudor de los concretos riesgos contratados, su omisión puede afectar a la validez del contrato, también ha de considerarse insubsanable el defecto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6112.pdf>

- R. 1-6-2016.- R.P. ARTEIXO.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.** La cuestión sobre la que realmente versa el objeto del recurso es si cuando el acreedor, en el ejercicio de la facultad que le reconoce el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pide la adjudicación «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», se produce la inmediata extinción de los créditos objeto de la ejecución como si se tratase de una dación en pago, de forma que no hay remate propiamente dicho ni en consecuencia sobrante o si, por el contrario, por existir acreedores posteriores, dicho valor de adjudicación en el exceso de lo garantizado por la hipoteca, ha de tener el mismo tratamiento que el precio de remate. Para resolver esta cuestión es necesario poner en relación los arts. 671 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 130 y 132 de la L.H.

Una vez admitido por el recurrente que la deuda acumulada es superior a la responsabilidad hipotecaria, queda por determinar el destino de la cantidad excedente cuando, como en este caso, el acreedor se adjudique la finca por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, existiendo acreedores posteriores. De la dicción del art. 671 L.E.C. resulta claro que la referencia a la cantidad que se le deba por todos los conceptos es tomada como el valor o precio por el que se adjudica el inmueble. Con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante y al resto de acreedores que, dado que excede de las cantidades garantizadas con la hipoteca que actúan como límite conforme al art. 692, puedan tener derecho preferente para el cobro, porque el hecho de que el acreedor, en el ejercicio del derecho de opción que la ley le concede, elija uno u otro valor para que sirva como precio de remate de la subasta no impide que existiendo acreedores posteriores inscritos o anotados puedan estos satisfacer sus créditos. Tampoco resulta admisible el argumento del recurrente en el sentido de que puesto que se trata de una especie de dación en pago y la deuda se extingue, no hay remanente a favor de terceros. Aun considerando, cuestión harto dudosa conforme a lo anteriormente expuesto, que se produjese una suerte de dación en pago, esta supondría la extinción de la deuda del adjudicatario pero en ningún caso la de otros acreedores. Es más, si se aplicasen las consecuencias de la dación en pago convencional, el ejecutante debería adquirir la finca con la subsistencia de las cargas inscritas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6114.pdf>

- R. 1-6-2016.- R.P. FERROL.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LEGITIMACIÓN PARA PROMOVERLA. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** Respecto del primer defecto, no debe confundirse la rogación para la práctica de un asiento, que el art. 6 de la L.H. y el art. 39 del R.H. facilitan en cuanto la admiten a quien presente los documentos correspondientes en el Registro, sin necesidad de acreditar ninguna representación de forma auténtica, con la **legitimación para solicitar la rectificación** de determinados asientos registrales que de conformidad con el art. 40 de la L.H. compete al «... titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto...».

Como afirmó este Centro Directivo en R. 18-1-2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado; pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 de la L.H.) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su art. 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6115.pdf>

- R. 2-6-2016.- R.P. CUNIT.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PROCEDIMIENTOS.** Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del R.H. y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la L.H.). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las RR. 2-2-2005, 19-12-2006, 19-6-2010, 23-8-2011 y 5 y 20 de febrero y 27-3-2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el art. 40.d) de la L.H. no exige el consentimiento del Registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El art. 217, párrafo primero, de la L.H. dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro, a la vista del citado art., que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del Registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 de la L.H. y R. 9-11-2009). Sin embargo, si el error proviene de la tramitación de un expediente administrativo, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6117.pdf>

- R. 2-6-2016.- R.P. MADRID Nº 3.- **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CONSTANCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS PARA PRACTICAR EL ASIENTO. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: ART. 708 DE LA L.E.C.** Debe centrarse la presente Resolución en dirimir si es inscribible un mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid en el que se inserta una sentencia firme por la que se estima íntegramente la demanda interpuesta por doña M.S.L. contra la herencia yacente, herederos ignorados o causahabientes de don A.S.M. por la que se condena a la parte demandada a «la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa suscrito de forma verbal en el mes de noviembre 1970».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que constituye una regla esencial de nuestro Derecho hipotecario (vid. arts. 3, 9, 18 y 21 de la L.H. y 51 de su Reglamento) la necesidad de que del título presentado a inscripción resulten todas las circunstancias que son precisas para practicar el asiento solicitado. Por tanto, en el presente supuesto no se entiende cumplida tal constancia puesto que, como indica el Registrador en su nota, ni se conoce el contenido del contrato que se debiere elevar a público, ni el juez indica en la propia sentencia el contenido mínimo del mismo que permita al Registrador practicar el asiento registral correspondiente.

Como ha señalado en diversas ocasiones este Centro Directivo, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. arts. 1.217, 1.218, 1.279 y 1.280 del C.C., art. 3 de la L.H. y arts. 143 y 144 del R.N.). Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el Notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6118.pdf>

- R. 6-6-2016.- R.P. VIGO Nº 5.- **SUSTITUCIÓN VULGAR: REQUISITOS PARA SER SUSTITUTO Y FORMA DE ACREDITARLO.** Como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 1 de marzo de 2014 y 29 de enero de 2016) «...resulta de especial trascendencia lo dispuesto en los párrafos tercero y cuarto del **art. 82 del R.H.**, que establecen: «En las sustituciones hereditarias de cualquier clase, cuando no estuvieren designados nominativamente los sustitutos, podrá determinarse por acta de notoriedad tramitada conforme al R.N., siempre que los hechos que los produzcan sean susceptibles de acreditarse por medio de ella». «El acta de notoriedad también será título suficiente para hacer constar la extinción de la sustitución, o la ineficacia del llamamiento sustitutorio, por cumplimiento o no cumplimiento de condición, siempre que los hechos que los produzcan sean susceptibles de acreditarse por medio de ella». De estos dos párrafos 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 R.N. 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 tramitada conforme al R.N., 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». En definitiva, en esta Resolución se admiten diversos medios para acreditar la inexistencia de sustitutos distintos del acta de notoriedad, entendiendo actualmente este Centro Directivo que pudiera admitirse incluso la realizada por los albaceas atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso. (cfr. R. 30 de septiembre de 2013).

Relativo al **art. 758 del C.C.**, la S.T.S. 22-10-2004 establece: «Ocurre aquí que la herencia ha sido repudiada por los herederos instituidos y también por los descendientes en primer grado de éstos, lo que no es óbice para que, en virtud de lo expresado en el testamento (sustituyéndolos vulgarmente por sus respectivos descendientes), sean llamados otros sustitutos vulgares, que hayan sobrevivido no sólo al testador, sino también al acto jurídico de las repudiaciones obradas por los herederos instituidos y sus descendientes en primer grado, es decir que tengan capacidad para heredar... la nueva delación se reproduce, retrotraída asimismo, al mismo momento, lo que supone que no resulta deferida, sino que es reproducida, no sólo en cuanto a su repetición, sino también respecto al tiempo en que se retrotrae, en cuyo momento (fallecimiento del causante, apertura de la sucesión) es cuando hay que apreciarla capacidad de los sustitutos». En consecuencia, tanto de la literalidad del art. 758 del C.C. como de la jurisprudencia mencionada, resulta que para heredar o adquirir el derecho al legado, se requiere al menos estar vivo al tiempo del fallecimiento del testador que es el momento de la apertura de la sucesión, sin perjuicio de la discusión doctrinal sobre si se requiere capacidad para suceder al tiempo de la renuncia del primer instituido. En el supuesto de este expediente, la bisnieta cuya renuncia exige la Registradora, al no haber nacido en el momento de la apertura de la sucesión, no tiene capacidad para suceder.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6250.pdf>

- R. 6-6-2016.- R.P. MOJÁCAR.- **RECURSO GUBERNATIVO: INFORME DEL REGISTRADOR. PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS EN ELEMENTOS PRIVATIVOS.** Constituye por tanto el objeto del presente recurso determinar si es susceptible de inscripción una así llamada «escritura de adaptación descriptiva de local comercial»

que deja constancia documental de la existencia de un acceso directo del local a una calle cuando en la descripción registral indica que tiene su entrada principal por otra vía pública.

El **art. 7.1 de la L. 49/1960** dispone que «el propietario de cada piso o local podrá 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, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador». fachada queda incluida por el art. 395 del C.C. entre los elementos comunes, «con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores». No obstante lo anterior, del propio título constitutivo pueden resultar cláusulas que permitan y anticipen el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para su modificación.

El alcance del **informe del Registrador** ha sido establecido por este Centro Directivo en diversas ocasiones dejando claro que se trata de un trámite en el que el Registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del Registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. No constituye, pues, procesalmente una contestación al recurso, contestación que pueda ser rearguida por el recurrente. La valoración sobre el informe corresponde a este Centro Directivo, pero de ninguna forma genera trámite de audiencia que pueda justificar la necesidad de dar traslado del mismo al recurrente, precisamente porque su contenido, como se ha dicho, no puede modificar los defectos apreciados en la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6252.pdf>

- R. 7-6-2016.- R.P. PALENCIA nº 1.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA.** Conforme a lo establecido en los arts. 9.e) de la L.H. y 51.9.ª de su Reglamento, una de **las circunstancias esenciales** que se han de consignar en la inscripción y que han de resultar con total claridad del título, es la referente a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haya de practicar la inscripción.

De la interpretación conjunta de los arts. 56 y 57 de la misma Ley Concursal debe entenderse que los **bienes no necesarios para la continuidad de la actividad** profesional o empresarial no están sujetos a limitación en cuanto al inicio o continuación del proceso de ejecución, por cuanto la paralización de ejecuciones de garantías reales a que se refiere el art. 56, se refiere únicamente a los bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial, y, el art. 57 dice literalmente «el ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el art. anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del juez de este,...», es decir, referido exclusivamente a los bienes necesarios. La única restricción aplicable en estos supuestos sería la prevista en el apartado tercero del art. 57 de la Ley Concursal, cuando determina que «abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada». Por ello resulta fundamental que quede claramente establecida la condición del bien en cuestión, en este caso la finca hipotecada, como necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial y la calificación del Registrador debe extenderse a la exigencia de dicha circunstancia.

Del expediente resulta que las fincas ejecutadas se han adjudicado al actor ante la ausencia de postores y por el 50% del valor de tasación, por lo que es evidente que el importe total de la adjudicación es inferior a la cantidad reclamada por principal y a la **responsabilidad hipotecaria** global sobre este concepto, por lo que no existe sobrante ni posibilidad de calificar si el mismo está o no consignado debidamente en beneficio de acreedores posteriores que, por otro lado, no consta si existen según lo consignado en la calificación. Y tampoco se ha señalado en la nota que el valor de adjudicación de alguna de las fincas exceda de la cantidad que por principal constituya el límite de cobertura hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6253.pdf>

- R. 7-6-2016.- R.P. SANT FELIU DE LLOBREGAT nº 1.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CIERRE DEL REGISTRO.** Conforme al art. 17 de la L.H. inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6255.pdf>

- R. 8-6-2016.- R.P. PETRA.- **BASE GRÁFICA: INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA.** Como señaló la R. 12 de febrero de 2016, no siempre será necesario tramitar este procedimiento para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el art. 9, letra b, primer párrafo. La falta de una remisión expresa desde el art. 9 al art. 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el art. 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. art. 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. En el art. 9 de la L.H. se dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el art. 10 de la L.H. se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del art. 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este art.». En ninguno de ellos, ni en el art. 199.1 antes citado, se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación.

También hay que apuntar la posibilidad de prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los arts. 9 b), 198 y 199 de la L.H. y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6256.pdf>

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

- R. 4-4-2016.- R.M. MADRID XIII.- **OBJETO. C.N.A.E. DETERMINACIÓN. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO. ACTIVOS ESENCIALES.** Del número 1 del art. 20 resulta con claridad que la obligación de manifestar el código correspondiente se refiere a la principal actividad que se desarrolle. Nada obsta a que el interesado haga constar todos los códigos referidos a las actividades comprendidas en el objeto social sin perjuicio de que uno de ellos ha de tener la designación de principal como exige la interpretación conjunta de los números 1 y 2 del art. 20 de la L. 14/2013.

El Registrador debe verificar que el código de actividad reseñado se corresponde suficientemente con el contenido en el listado vigente según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, pues de lo contrario la norma carecería por completo de la eficacia prevista al publicar actividades sectorizadas no correspondientes con las previstas en los estatutos. La obligación queda cumplida si se expresa el código que más se adecua a la actividad principal, sin que exista norma alguna que exija transcribir el epígrafe con el que, en la citada Clasificación, se detalla la clase correspondiente al código indicado.

Es admisible la inclusión, entre las actividades integrantes del objeto social, del «disfrute» de derechos y valores mobiliarios y de toda clase de bienes inmuebles pues tal disfrute constituye «per se» una actividad de la que se derivan determinados aprovechamientos o rendimientos.

Admitidas como actividades constitutivas del objeto social el «desarrollo y explotación» de concesiones administrativas relacionadas con el específico sector económico acotado, ningún reparo puede oponerse a la constancia registral de la obtención de tales concesiones.

Cuando en los estatutos se señala como una de las formas de organizar la administración la de consejo, deben contenerse las normas de organización y funcionamiento, entre las que están la exigencia de fijación de un plazo de convocatoria que debe entenderse cumplida si en los estatutos se establece junto a un concreto plazo temporal de convocatoria, la previsión de que el consejo pueda ser convocado excepcionalmente por razones de urgencia con la antelación suficiente que permita a los miembros del consejo reunirse

La enajenación o adquisición de cualquier activo es competencia del órgano de administración, con excepción legalmente establecida de la hipótesis de activos esenciales, conforme al art. 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital

Ningún obstáculo existiría para inscribir la limitación consistente en atribuir la competencia a la junta general para «la enajenación o adquisición de cualquier activo que no haya sido aprobado en el Plan de Negocio de la sociedad, y tenga un importe superior a 1.000.000 €» si, de conformidad con el art. 161 de la Ley de Sociedades de Capital, en la disposición estatutaria cuestionada quedara siempre a salvo lo dispuesto en el art. 234 de la misma Ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5287.pdf>

- R. 11-4-2016.- R.M. SEVILLA III.- **PODER. AUTOCONTRATACIÓN.** La valoración del contenido del poder de representación voluntario debe hacerse con el máximo rigor y cautela con el fin de evitar que se modifique el contenido del Registro en base a una actuación extralimitada del representante.

La autocontratación es válida y eficaz cuando viene precedida por la autorización del poderdante, sin que sea preciso que tal autorización reúna especiales requisitos de forma. El apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello para cada caso concreto por su principal o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede manifiestamente excluida la colisión de intereses.

Como la cláusula debatida hace referencia globalmente a todos los activos sociales, la misma debe quedar comprendida entre los actos que no pudiendo realizar libremente el administrador, tampoco puede conferirlos a un tercero.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5291.pdf>

- R. 12-4-2016 (8 RESOLUCIONES).- R.M. BURGOS.- **CALIFICACIÓN. DISCREPANCIAS ENTRE DOCUMENTO Y REGISTRO.** Se trata de la inscripción de una escritura otorgada por un administrador de una sociedad en la que expresa que su domicilio «a estos efectos» coincide con el domicilio social.

El Registrador suspende la inscripción solicitada porque el domicilio del compareciente no coincide con el que consta inscrito en el Registro.

El correcto ejercicio de la función calificadora del Registrador no implica que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo o discordancia entre datos en él contenidos cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato verdadero. La discrepancia entre tales datos, y en concreto los relativos al domicilio que deba expresarse en el Registro, constituye obstáculo a la inscripción toda vez que no corresponde al Registrador decidir cuál de los dos domicilios expresados haya de prevalecer a tales efectos.

La indicación del domicilio del administrador tiene consecuencias legales que están vinculadas al mismo, como las que resultan de los arts. 235 L.S.C. y 111 R.R.M. Pero no se puede impedir una inscripción de poder a favor de una persona, en la cual no ha de hacerse constar, respecto del administrador, el domicilio ni ninguna otra de las circunstancias a las que se refiere el art. 38 R.R.M.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5293.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5294.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5295.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5296.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5297.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5298.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5299.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5300.pdf>

- R. 13-4-2016.- R.M. SORIA.- **LIQUIDADOR. SEPARACIÓN Y NOMBRAMIENTO.** Transcurrido el plazo de tres años establecido en el art. 389 de la Ley de Sociedades de Capital nace un derecho a favor de cualquier socio o persona con interés legítimo para pedir al letrado de la Administración de Justicia o Registrador Mercantil la separación de los liquidadores y el nombramiento de nuevos. No puede enervar ese derecho la presentación posterior a su ejercicio de un acuerdo de la Junta nombrando nuevos liquidadores puesto que los titulares de dicho derecho ya lo han ejercitado solicitando, en este caso, el Registrador Mercantil la separación y el nombramiento.

Solicitado con carácter previo al Registrador Mercantil el nombramiento de liquidador al amparo de lo dispuesto en el art. 389, en tanto no sea resuelto el expediente en el que debe darse audiencia a los liquidadores, no procede la inscripción del nombramiento del liquidador designado por la junta general, pues ello iría en contra de la finalidad de las normas contenidas en los arts. 380.2 y 389 de la Ley de Sociedades de Capital.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5302.pdf>

- R. 18-4-2016.- R.M. ALICANTE II.- **CUENTAS ANUALES. AUDITOR SOLICITADO POR LA MINORÍA.** No cabe llevar a cabo el depósito de las cuentas si la solicitud no se acompaña precisamente del preceptivo informe de auditoría realizado por el auditor nombrado e inscrito en el Registro Mercantil a solicitud de la minoría. Mientras que la inscripción de nombramiento de auditor a instancia de la minoría continúe vigente, el Registrador debe calificar en función de su contenido de conformidad con las reglas generales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5307.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.M. AVILA.- **DENOMINACIÓN SOCIAL. SUBJETIVA.** No cabe posibilidad de que la denominación social incluya total o parcialmente el nombre de una persona ni su seudónimo, sin que la persona en cuestión preste su consentimiento, el cual se presume si dicha persona es socio de la sociedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5311.pdf>

- R. 20-4-2016.- R.M. MADRID XII.- **CUENTAS ANUALES. FECHA DE COMIENZO DE OPERACIONES.** Aun cuando la sociedad no hubiera realizado actividad mercantil alguna al cierre de ese primer ejercicio, subsiste su obligación de presentar los documentos contables en el Registro Mercantil competente. La Ley autoriza, expresamente, a que la fecha de comienzo de la actividad pueda ser, por disposición estatutaria, una posterior a la fecha de la escritura de constitución. Lo que no autoriza, en ningún caso, es que la fecha de comienzo de operaciones quede en suspenso a voluntad de la sociedad a efectos del cumplimiento de una obligación legal como es el depósito de las cuentas anuales. Puede conseguirse el levantamiento del cierre registral acreditando la falta de aprobación de las cuentas mediante certificación del órgano de administración al no haber sido formuladas por carecer la sociedad de actividad entre la fecha de comienzo de operaciones y el fin del primer ejercicio. La causa de falta de actividad, como razón o motivo para el no depósito, es trascendente pues debe considerarse que, dada su naturaleza, no será necesario ratificar o reiterar cada seis meses en dicha situación pues del propio registro resultará la imposibilidad actual y futura de llevar a cabo el depósito de las cuentas del indicado ejercicio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5313.pdf>

- R. 21-4-2016.- R.M. MÁLAGA IV.- **RECURSO. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS. PODER. FECHA DE COMIENZO DE OPERACIONES.** La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impide la interposición del recurso gubernativo, dado que su objeto es el acto de calificación del Registrador. Practicado el asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho.

A pesar de que se fije como fecha de comienzo de operaciones una posterior a la del otorgamiento del poder, este es inscribible. La sociedad puede ir desplegando una actividad, o actuación, que en muchos casos es previa condición esencial para que pueda llevar a cabo, ulteriormente y con éxito, la actividad a la que propiamente encamina su objeto social y que requiere muchas veces numerosos actos preparatorios, los cuales, como en toda persona jurídica, han de ser realizados por sus representantes, sean los orgánicos o los voluntarios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5315.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.M. BURGOS.- **JUNTA. CONVOCATORIA. FORMA.** La resolución hace un recorrido por la evolución que ha sufrido la forma de convocar la junta en las sociedades limitadas, cuya la finalidad ha sido la de simplificarla, como medio de minimizar costes de funcionamiento de la propia sociedad, incrementando así su competitividad. También se aprecia, en todas las reformas sucesivas, que es preferente lo que digan los estatutos sobre forma de convocar la junta, que el sistema o sistemas supletorios que en defecto de regulación estatutaria establezca la norma legal.

En el caso contemplado, al establecer los socios la regulación de sus estatutos, lo que quisieron fue eliminar la forma legal de convocar la junta general estableciendo dos posibles formas de convocatoria alternativas –Diario y correo certificado–, que, si bien en cuanto a esa alternatividad no era posible con la anterior regulación legal y tampoco lo es ahora, lo cierto es que constaba inscrito en el hoja de la sociedad y en cuanto tal el precepto estatutario producía la plenitud de sus efectos jurídicos. Todo ello debe llevarnos a la conclusión de que el precepto estatutario, en cuanto a la forma de convocar la junta por correo certificado con acuse de recibo, perfectamente adecuada a la vigente regulación legal, sigue siendo aplicable, pues su aplicabilidad en nada contraría la norma legal vigente en el momento de convocar la junta, es más conforme con la voluntad de los socios que la establecieron como una las formas supletorias de la legal y se evita de esta forma una modificación de estatutos y una nueva convocatoria de junta que previsiblemente conduciría al mismo resultado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5477.pdf>

- R. 26-4-2016.- R.M. MADRID II.- **TRANSFORMACIÓN. DE SOCIEDAD LIMITADA EN SOCIEDAD CIVIL.** Cabe admitir este supuesto cuando el objeto social tenga este carácter, especialmente en casos como el de sociedades civiles profesionales. Es cuando menos extraño que una sociedad limitada se pueda transformar en sociedad cooperativa o en agrupación de interés económico y, en cambio, no se pueda transformar en sociedad civil. Siendo indiscutible que una sociedad limitada puede transformarse en sociedad cooperativa (art. 4.5 de L. 3/2009) y que una sociedad cooperativa puede transformarse en sociedad civil (art. 69.1 «in fine» de la L. 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas), resulta absurdo rechazar la transformación directa de sociedad limitada en sociedad civil y obligar a los socios a seguir el procedimiento alambicado de la doble transformación.

Esta transformación no se acoge aquí al esquema legal más simplificado que se ha previsto para el ámbito mercantil. Concurriendo el consentimiento de todos y cada uno de los socios, parece obvio que resultaría totalmente innecesario el que se les reconociese, además, el derecho de separación. Por otra parte, la masa patrimonial afectada por las resultas de las deudas sociales, se mantiene intacta (si no se aumenta, dada la responsabilidad limitada propia de la sociedad de origen) respecto de los acreedores que no hubiesen consentido el acto, en cuanto pudiera afectarles (arg. ex arts. 1.205, 1.257 y 1.835 del C.C.).

Nuestro ordenamiento no admite sociedades mercantiles por su objeto que revistan forma civil, pero no puede deducirse que todo objeto social que se refiera a la ejecución de una actividad económica, susceptible de reportar una ganancia, haya de ser necesariamente mercantil. En el supuesto analizado la DG concluye que las actividades contenidas no implican necesariamente un objeto mercantil.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5479.pdf>

- R. 27-4-2016.- R.M. ALICANTE III.- **RECURSO. OBJETO.** 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. Si el recurrente entiende que el mismo ha sido hecho sin el debido cumplimiento de los requisitos legales, debe impugnarlo ante la jurisdicción ordinaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5480.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.M. MÁLAGA II.- **ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS. PODER DE REPRESENTACIÓN.** De la expresión estatutaria de que la «...representación se ejercerá mancomunadamente al menos por dos de ellos (de los administradores mancomunados)» no debe deducirse que se permita que la junta general pueda, sin modificación estatutaria, establecer que la actuación se ejerza mancomunadamente por tres, cuatro, etc., o de manera diferente a lo estatutariamente previsto, sino que en tal caso de utilización de la

fórmula legal, la forma de actuación de los administradores mancomunados forzosamente habrá de ser por sólo dos o más de ellos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5481.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.M. PALMA DE MALLORCA II.- **AUDITOR. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN.** El informe con opinión denegada no tiene por qué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor. En el caso examinado el auditor pone en cuestión «otros activos financieros» «otros pasivos financieros» y «gastos de arrendamiento». Se trata de importes concretos relativos a partidas totalmente identificadas. En este caso, denegar el depósito de cuentas privaría a los destinatarios de la publicidad del Registro Mercantil de una información difícil de obtener por otros cauces.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5485.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.M. PALMA DE MALLORCA II.- **AUDITOR. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN.** El informe con opinión denegada no tiene por qué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor. En el caso examinado el auditor pone en cuestión que la sociedad ha prescindido de la legalización y llevanza de los libros oficiales de carácter contable, así como del libro de actas y del libro registro de socios; pasivos financieros; cambio de criterios contables. Se trata de importes concretos relativos a partidas totalmente identificadas. En esta caso, denegar el depósito de cuentas privaría a los destinatarios de la publicidad del Registro Mercantil de una información difícil de obtener por otros cauces.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5484.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.M. ASTURIAS I.- **ACUERDOS SOCIALES. CERTIFICACIÓN. VISTO BUENO.** Cuando la gestión de la sociedad se encomienda a un consejo de administración, las certificaciones habrán de ser expedidas por el secretario con el visto bueno del presidente, quien al atestiguar la verdad del contenido de lo redactado por el primero, añade una garantía más a la veracidad y exactitud de lo relatado. Si se especifica la identidad de quien expide la certificación en concepto de secretario y presidente del consejo (mediante su nombre y apellidos y la especificación de su cargo) resulta innecesaria la antefirma o indicación de su documento de identidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5486.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.M. PALMA DE MALLORCA II.- **AUDITOR. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN.** El informe con opinión denegada no tiene por qué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito, pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor. En el caso examinado el auditor pone en cuestión el no haber obtenido el libro de actas de la sociedad y la calificación de determinados pasivos financieros. En esta caso, denegar el depósito de cuentas privaría a los destinatarios de la publicidad del Registro Mercantil de una información difícil de obtener por otros cauces.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5491.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.M. SEVILLA III.- **ADMINISTRADORES. MANCOMUNADOS. CONVOCATORIA DE JUNTA.** La D.G. ha rechazado reiteradamente la inscripción de acuerdos adoptados en junta general convocada únicamente por dos de los tres administradores mancomunados a falta de una disposición estatutaria que lo permita. El pacto estatutario de que, en caso de varios administradores mancomunados, el poder de representación se ejercerá por dos de ellos, se limita a las relaciones externas de la sociedad, al establecimiento de vínculos jurídicos con terceros, pero no al funcionamiento interno. Por ello la convocatoria de la junta, en caso de que existan varios administradores mancomunados, debe hacerse por todos ellos conjuntamente. El art. 171 L.S.C. tiene carácter excepcional solo para el supuesto contemplado. En el caso de que el órgano de administración no pueda adoptar el acuerdo relativo al ejercicio de la facultad de convocar, habrá que acudir a la vía de la convocatoria judicial. Pero es admisible la previsión estatutaria de que la junta pueda ser convocada por dos de los tres administradores mancomunados pues, no sólo no es contraria a la Ley ni a los principios configuradores del tipo social escogido elegido, caracterizado por la flexibilidad de su régimen jurídico, sino que facilita la convocatoria de la junta general, de suerte que ante la negativa o imposibilidad de concurso de uno de los tres administradores conjuntos se evita la convocatoria realizada por el letrado de la administración de justicia o el Registrador, con la mayor dilación que pudiera comportar.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5493.pdf>

- R. 10-5-2016.- R.M. TOLEDO.- **ADMINISTRADORES. RETRIBUCIÓN.** El sistema de retribución inherente al cargo debe constar siempre en los estatutos. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que las funciones inherentes al cargo de administrador no son siempre idénticas, sino que varían en función del modo de organizar la administración. Cuando la administración se organiza como consejo, las funciones inherentes al cargo de consejero se reducen a la llamada función deliberativa y esta función es la que debe regularse en estatutos. Por el contrario, la función ejecutiva (la función de gestión ordinaria que se desarrolla individualmente mediante la delegación orgánica o en su caso contractual de facultades ejecutivas) no es una función inherente al cargo de consejero como tal, sino que nace de la relación jurídica que surge del nombramiento por el consejo de un consejero como consejero delegado, director general, gerente u otro. La retribución debida por la prestación de esta función ejecutiva no es propio que conste en los estatutos, sino en el contrato de administración que ha de suscribir el pleno del consejo con el consejero. Por el contrario, en las formas de administración simple (administrador único, dos administradores mancomunados o administradores solidarios, como es el caso en el presente recurso), las funciones inherentes al cargo incluyen todas las funciones anteriores y, especialmente, las funciones ejecutivas. Por ello, en estos casos, el carácter retribuido del cargo de administrador y el sistema de retribución deben constar en estatutos (art. 217.2).

Sin embargo, también en estos pueden existir funciones extrañas al cargo que nada tienen que ver con la gestión y dirección de la empresa y que no es necesario que consten en estatutos, sino simplemente en los contratos que correspondan (contrato de arrendamiento de servicios para regular las prestaciones profesionales que presta un administrador a la sociedad, contrato laboral común, etc., en función de las labores o tareas de que se trate); lo único que no cabría es un contrato laboral de alta dirección, porque en ese caso las funciones propias del contrato de alta dirección se solapan o coinciden con las funciones inherentes al cargo de administrador en estas formas de organizar la administración.

Debe admitirse una cláusula estatutaria que, a la vez que establezca el carácter gratuito del cargo de administrador –con la consecuencia de que no perciba retribución alguna por sus servicios como tal– añada que se le retribuirá por la prestación de otros servicios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5505.pdf>

- R. 11-5-2016.- R.M. VIZCAYA II.- **ACUERDOS SOCIALES. CERTIFICACIÓN. APROBACIÓN DEL ACTA.** En las certificaciones de las actas debe constar de forma expresa la fecha y sistema o modo de aprobación, salvo que se trate de actas notariales (art 112.1 R.R.M.). Esta exigencia se extiende al supuesto de que, para la elevación a público de los acuerdos, se acuda al acta original, libro de actas, o testimonio notarial de los mismos, de modo que la escritura recoja todas las circunstancias del acta necesarias para calificar al validez de aquéllos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5508.pdf>

- R. 13-5-2016.- R.M. LA RIOJA.- **CALIFICACIÓN. EXPRESIONES CONTRADICTORIAS. CAPITAL. INTEGRACIÓN.** Es lógico entender que, en una escritura autorizada por notario, las palabras que se emplean en la redacción de aquélla tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento. Por ello los instrumentos públicos «deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni términos oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma» (art. 148 del R.N.). En el caso analizado se utilizan de manera contradictoria los términos constitución y transformación de sociedad para describir la operación realizada, por lo que es exigible que la ambigüedad e incertidumbre que de ello se derivan quedan despejadas.

Las participaciones asumidas en el momento fundacional o en el posterior de aumento del capital –así como la prima de asunción– deben tener una correspondencia efectiva en valores patrimoniales. No cabe recibir participaciones sociales con un valor nominal superior al de la aportación. Por el contrario, nada impide que, en la constitución de una sociedad de capital, el valor nominal de las participaciones asignadas al socio sea inferior al de su aportación, siempre que el exceso en el valor de ésta tenga la consideración de prima de asunción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5513.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.M. MADRID VIII.- **ADMINISTRADORES. ESCRITO DE OPOSICIÓN AL NOMBRAMIENTO. ART 111 R.R.M.** La constancia de la oposición es una medida cautelar que posibilita la inmediata reacción frente a nombramientos inexistentes, evitando, en su caso, su inscripción. Si bien según el art. 111.4 R.R.M., ni la presentación de la oposición ni la nota marginal cierran el Registro, la oposición fundada en la justificación de la falta de autenticidad del nombramiento puede servir de base al cierre registral del acuerdo de que se trate. No es necesario que los acuerdos adoptados en la junta estén inscritos, pues lo que el art. 111 trata de evitar es precisamente que accedan al Registro los acuerdos irregularmente certificados. Por ello la mecánica registral impone que la nota marginal se extienda al margen de la última inscripción. Y a mayor abundamiento, en este caso la manifestación contenida en el escrito presentado tiene su fundamento en un acta notarial que pone en evidencia la falta de autenticidad del nombramiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5642.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.M. TOLEDO.- **ADMINISTRADORES. PERSONA JURÍDICA.** Es la persona jurídica designada administrador, y no la sociedad administrada, quien tiene la competencia para nombrar a la persona física o natural que ejercita las funciones propias del cargo. Ha de ser una única la persona física designada, no siendo válida la designación de varios ni aunque existan administradores solidarios o mancomunados en la administradora. Esa persona física actuará en nombre de la persona jurídica administradora y con carácter permanente para el ejercicio estable de las funciones inherentes al cargo de administrador. La designación de la persona física compete al órgano de administración de la persona jurídica administradora ya que se trata de un acto de gestión que, además, supone el ejercicio del poder de representación de la sociedad frente a un tercero cual es la sociedad administrada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5644.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.M. PALMA DE MALLORCA II.- **CIERRE REGISTRAL. FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTA Y BAJA FISCAL. UNIPERSONALIDAD. TRACTO. CAMBIO DE SOCIO.** La distinta solución normativa respecto de los efectos del cierre registral por falta de depósito de cuentas y por baja en el Índice de Sociedades, en relación con el cese y renuncia de administradores, está plenamente justificada, dado que en el segundo caso se produce por un incumplimiento de obligaciones fiscales por parte de la sociedad, acreditado por certificación de la Administración Tributaria, de las que puede responder el administrador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros.

Ni la declaración de unipersonalidad o de cambio de socio único hecha por quien carezca de legitimación para ello, incluso aunque sea por el socio único, ni por quien aun teniéndola no se base en la acreditación del contenido del libro registro de socios, pueden ser en principio eficaces a efectos registrales. En concreto, la declaración hecha por un administrador sobre la existencia de unipersonalidad sin tal base justificativa es insuficiente. Pero en la escritura calificada el administrador único, como órgano competente para la llevanza y custodia del mencionado libro registro de socios, declara que la transmisión de las participaciones

ya ha producido el efecto señalado (vid., entre otras, las RR. 10-3-2005, 20-5-2006 y 23-1-2015), teniendo en cuenta que la escritura es otorgada por el administrador inscrito saliente y el administrador entrante.

El hecho de que los asientos registrales no hagan referencia a una situación de unipersonalidad no puede impedir la inscripción de acuerdos sociales adoptados por el órgano competente, como es en este caso la junta general, cuando se trata de acuerdos que no traigan causa de la situación de unipersonalidad y que, en consecuencia, no dependan para su inscripción de la constancia de aquella circunstancia. En este caso, la declaración del cambio de socio único y el de cese y nombramiento de nuevo administrador, traen causa directa de ese cambio de socio único y, resultando del título presentado que la sociedad tiene un único socio y el cambio del mismo, no es obligatorio con carácter previo hacer constar aquella circunstancia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5645.pdf>

- R. 19-5-2016.- R.M. BURGOS.- **AUMENTO DE CAPITAL. POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. INFORME DEL AUDITOR.** El objeto del informe del auditor no es la valoración del crédito objeto de compensación –ni la comprobación del valor atribuido al mismo por el órgano de administración– (a diferencia de lo que se establece para el informe de experto independiente respecto de las aportaciones no dinerarias –vid. art. 67 de la Ley de Sociedades de Capital–). El auditor deber certificar que, verificada la contabilidad social, se corresponden con ella los datos relativos al crédito (entre ellos, su importe o valor nominal) que necesariamente debe expresar el órgano de administración, sin que aquél deba emitir un juicio sobre la «veritas» y «bonitas nomini» de dicho crédito. La emisión de este informe debe ajustarse a la «Norma Técnica de elaboración del Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el art. 156 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas» (actualmente, art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital), publicada por R. 10-4-1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que es de obligado cumplimiento para el auditor. El hecho de que, siguiendo las prescripciones de la norma técnica aplicable, el auditor exprese en su informe que la documentación preparada por los administradores ofrece información «adecuada», en vez de emplear el término información «exacta», no puede constituir obstáculo a la inscripción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5648.pdf>

- R. 20-5-2016.- R.M. HUELVA.- **ESTATUTOS. PARTICIPACIONES. TRANSMISIÓN.** Salvo estos casos excepcionales de libre transmisión, ésta está sometida a las reglas y limitaciones que establezcan los estatutos (que no podrán hacer prácticamente libre la transmisión voluntaria de las participaciones sociales por actos inter vivos). Para el caso de imprevisión estatutaria, en la Ley vigente se establece un régimen supletorio caracterizado por la sujeción de tales transmisiones al consentimiento de la sociedad mediante acuerdo de la junta general que puede ser objeto de control jurisdiccional. Uno de los posibles sistemas para evitar la discrecionalidad consiste en la exigencia de que los estatutos expresen de forma precisa las causas que permitan denegar el consentimiento o autorización de la sociedad (como exige, para la sociedad anónima, el art. 123.2 del Reglamento del Registro Mercantil). Pero este sistema, precisamente por su carácter de régimen supletorio, deja margen a la autonomía de la voluntad de los propios socios para disciplinar otras alternativas en la limitación de la transmisión de las participaciones, siempre que aseguren al socio la razonable posibilidad de transmitir sus participaciones. Por ello, no cabe rechazar la inscripción de la cláusula debatida, en cuanto atribuye al socio el derecho de separación para el caso de denegación de la autorización, de modo que no perturba la realización del valor patrimonial de las participaciones con una dificultad objetiva que sea prácticamente insalvable, y no puede considerarse que rebase los límites generales a la autonomía de la voluntad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5650.pdf>

- R. 25-5-2016.- R.M. VALENCIA V.- **AUDITORES. PRÓRROGA TÁCITA DEL NOMBRAMIENTO.** El art. 52.2 del Reglamento de ejecución de la Ley de Auditoría de Cuentas establece dos requisitos en el deber que impone a la sociedad de comunicar la prórroga tácita del contrato de auditoría al Registro Mercantil:

1. Que se trate de acuerdo o certificado suscrito por quien tenga competencia legal o estatutaria en la entidad auditada, es decir, el órgano de administración.

2. Que dicha comunicación se verifique en un plazo que no podrá ir más allá de la fecha en que se presenten para su depósito las cuentas anuales auditadas correspondientes al último ejercicio del periodo con-

tratado. Conforme a los arts. 164, 271 y 279 L.S.C., el plazo para llevar a cabo este depósito y, por tanto, para presentar el documento de prórroga, no puede exceder de siete meses desde que se haya cerrado el último ejercicio. El plazo no puede subordinarse al hecho de que efectivamente se haya llevado a cabo el depósito de las cuentas pues llevaría a la imposible conclusión de que el cumplimiento del plazo dependería de la actuación del obligado en perjuicio, por ejemplo, del derecho a solicitar que se haga la designación por auditor designado por el Registrador mercantil ex art. 265.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5693.pdf>

- R. 26-5-2016.- R.M. MADRID IX.- **CIERRE REGISTRAL. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA.** Entre las excepciones a la norma de cierre no se encuentra la de renuncia de un apoderado que, en consecuencia, no podrá acceder a los libros registrales mientras el cierre subsista.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5696.pdf>

- R. 2-6-2016.- R.M. MURCIA II.- **REDUCCIÓN DE CAPITAL. PÉRDIDAS. VERIFICACIÓN DEL BALANCE POR AUDITOR.** La reducción meramente contable del capital social para compensar pérdidas debe cumplir unas garantías básicas para evitar que los intereses de socios y acreedores pues, si bien el activo social no varía, sí que posibilita que se puedan distribuir los beneficios futuros entre los socios, en lugar de ir destinados necesariamente a cubrir las pérdidas acumuladas Sólo cabe excluir esa verificación cuando concurre el consentimiento unánime de todos los socios y cuando los intereses de los acreedores están salvaguardados por mantenerse o incluso fortalecerse la situación económica de la sociedad a consecuencia de un subsiguiente aumento de capital si bien en este caso el activo social no varía, sí que posibilita que se puedan distribuir los beneficios futuros entre los socios, en lugar de ir destinados necesariamente a cubrir las pérdidas acumuladas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6116.pdf>

- R. 3-6-2016.- R.M. VALENCIA II.- **OBJETO SOCIAL. AGENCIA DE VIAJES.**- Es admisible la inclusión en el objeto social de la actividad «Agencia de Turismo y empresa de actividades turísticas» en la que se incluye la de «agencia de viajes». Aunque la normativa autonómica distinga entre agencia mayorista, minorista y mayorista-minorista con actividades diferentes, se trata de una norma administrativa tendente a la obtención de licencias, no de requisitos constitutivos de la sociedad. La sociedad constituida puede actuar en todo el territorio nacional sin que tenga que ceñir su ámbito de operaciones al lugar donde tenga establecido su domicilio social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6119.pdf>

- R. 6-6-2016.- R.M. MADRID VIII.- **DENOMINACIÓN. SOCIEDAD PROFESIONAL. OBJETO SOCIAL. AGENTE DE SEGUROS.** No es admisible una denominación de una persona jurídica que pueda llevar a los terceros a tenerla por otra de distinta naturaleza, clase, tipo o forma. En el caso contemplado aunque en el objeto social se expresa que se excluyen del mismo las actividades sujetas a la L. 2/2007, de sociedades profesionales, no es admisible la denominación «Unimedi Profesional, S.L.», pues da lugar a confusión en el tráfico jurídico y mercantil.

La L. 26/206 señala que la condición de agente de seguros exclusivo, de agente de seguros vinculado y de corredor de seguros son incompatibles entre sí en cuanto a su ejercicio al mismo tiempo por las mismas personas físicas o jurídicas, por lo que es imprescindible especificar cuál de las actividades de intervención constituye el objeto de la sociedad cuya creación se pretende. Únicamente cabe incluir una de las referidas categorías de mediadores de seguros.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6251.pdf>

- R. 7-6-2016.- R.M. GRANADA.- **APORTACIÓN NO DINERARIA. GRUPOS DE BIENES.** En principio, la identificación de las aportaciones no dinerarias debe realizarse por cada uno de los bienes aportados y no por el conjunto de ellos, salvo que se trate de bienes de la misma clase o género que se aporten como un todo formando un grupo o conjunto, o de la aportación de empresa o establecimiento mercantil o industrial que es contemplada como una unidad dado que, siendo la aportación de los bienes individual, individual también es la responsabilidad que se genera respecto de cada uno de ellos en cuanto al título y valoración.

En el supuesto contemplado, se trata de la aportación de conjuntos de bienes, grupos de chapas que se describen con sus medidas, color y especificación de modelo, expresando el valor de cada grupo y la numeración de las participaciones que se asignan al aportante por cada grupo de tales aportaciones. Se trata de bienes que no son considerados en su estricta individualidad, sino que son contemplados en globo, por lo que la norma debatida ha de ser aplicada con suficiente flexibilidad, atendiendo a su espíritu y finalidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6254.pdf>

- R. 8-6-2016.- R.M. ALICANTE III.- **ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS. PODER DE REPRESENTACIÓN.** De la expresión estatutaria de que la «...representación se ejercerá mancomunadamente al menos por dos de ellos (de los administradores mancomunados)» no debe deducirse que se permita que la junta general pueda, sin modificación estatutaria, establecer que la actuación se ejerza mancomunadamente por tres, cuatro, etc., o de manera diferente a lo estatutariamente previsto, sino que en tal caso de utilización de la fórmula legal, la forma de actuación de los administradores mancomunados forzosamente habrá de ser por sólo dos o más de ellos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6257.pdf>

- R. 10-6-2016.- R.M. MADRID XII.- **PODER. ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.** En el caso de un poder que dos administradores mancomunados se otorgan a sí mismos, aquel no puede aceptarse respecto de facultades conferidas para ser ejercitadas por ambos conjuntamente, puesto que ya las ostentan orgánicamente y por igualdad de razón que para el rechazo en el caso de administrador único que se otorga poder a sí mismo. Pero sí es admisible respecto de aquellas facultades conferidas para que cada uno de ellos pueda ejercitarlas por sí sólo. Este último es un tema ya resuelto anteriormente por la Dirección General cuando señala que, en el acto concreto de apoderamiento, se produce una delegación por la que cada uno de los administradores autoriza al otro a fin de hacer uso de aquellas facultades que el poderdante tiene atribuidas para ser ejercitadas conjuntamente con el propio apoderado. Por eso cabe la revocación por parte de uno solo de los administradores mancomunados respecto del poder conferido, con carácter individual, al otro administrador conjunto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6259.pdf>

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

- R. 30-5-2016.- R.B.M. MADRID XVII.- **PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO. LICENCIA DE TAXI.** Se trata de la elevación a público de dos documentos privados: uno de compraventa de licencia de taxi con precio aplazado, y otro por el cual el nuevo titular de la licencia suscribe el contrato de prenda respecto a la licencia de taxi para garantizar el pago de la deuda que ha contraído con el vendedor.

Es admisible la pignoración de licencias de taxi (en rigor de los derechos de explotación derivados de la licencia), siempre que se acredite su titularidad y sea transmisible, precisamente porque la falta de ostentación de la posesión por el titular de la garantía, hace que la publicidad registral de la prenda sea, no sólo posible, sino conveniente y podría decirse que cuasi constitutiva.

La titularidad de la licencia debe acreditarse mediante certificación (no una simple fotocopia) expedida por el correspondiente Registro Municipal de licencias.

El principio de especialidad registral exige que quede perfectamente delimitada la obligación asegurada, los intereses estipulados y la cantidad fijada para costas y gastos. No es exigible en el caso contemplado la determinación precisa de la fórmula de cálculo del tipo de interés, exigencia procedente para préstamos otorgados por entidades financieras o para supuestos en que no se haya fijado con claridad y precisión las cuotas mensuales de capital o intereses. En cuanto a los gastos, deben concretarse y establecerse una cantidad máxima de responsabilidad. La fijación de un valor a efectos de subasta es exigible sólo cuando se pacte procedimiento extrajudicial pero no en el procedimiento de ejecución directa. Tampoco en este caso se puede exigir la formalización de un seguro, pues ello está pensado para bienes pignorados consumibles o susceptibles de deterioro, cosa que no ocurre con los derechos derivados de una licencia municipal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6111.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6113.pdf>

- R. 9-6-2016.- R.B.M. BURGOS.- **CONCURSO DE ACREEDORES. CANDELACIÓN DE ASIENTOS.** Conforme al art. 100 R.H., en relación a las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, el registrador no puede calificar los fundamentos ni los trámites del procedimiento que las motivan. Pero sí debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro.

La competencia del juez del concurso se extiende a la cancelación de los embargos y anotaciones que afecten a los bienes del concursado, como excepción a la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o tribunal que la hubiera ordenado como consecuencia del procedimiento universal de ejecución. (art 55 L.C.)

El supuesto contemplado es el de un mandamiento del Juzgado de lo Mercantil, dictado en un procedimiento concursal, «ordenando el levantamiento de cualesquiera cargas o limitaciones de disposición existentes sobre el vehículo», cuando en el Registro no consta ninguna carga, y tan sólo consta la declaración de concurso y la apertura de la fase de liquidación. Por lo tanto no hay ninguna carga que cancelar. La única limitación de disposición que afecta al vehículo es la derivada de la situación concursal, y no se ha solicitado la cancelación de inscripción del concurso, puesto que éste no ha concluido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6258.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:

- SENTENCIA 89/2016, DE 9 DE MAYO 2016. RECURSO DE AMPARO 2379-2011. PROMOVIDO POR DON S.N. RESPECTO DE LOS DECRETOS DICTADOS POR LA SECRETARÍA JUDICIAL DE UN JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MADRID, CONVOCANDO A LAS PARTES PARA LA CELEBRACIÓN DE VISTA EN PROCESO SOBRE ORDEN DE EXPULSIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A UN PROCESO SIN DILACIONES INDEBIDAS: DEMORA SUPERIOR A UN AÑO EN LA CELEBRACIÓN DE LA VISTA DEL JUICIO EN UN PROCEDIMIENTO ABREVIADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (STC 63/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5966.pdf>

- SENTENCIA 90/2016, DE 9 DE MAYO 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 3488-2013. 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: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5967.pdf>

- SENTENCIA 91/2016, DE 9 DE MAYO 2016. RECURSO DE AMPARO 2772-2014. PROMOVIDO POR IBERDROLA, SA, RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DE LAS SALAS DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE LA AUDIENCIA NACIONAL Y DEL TRIBUNAL SUPREMO, QUE INADMITIERON SU IMPUGNACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS DEL SECTOR ELÉCTRICO DEL EJERCICIO 2011. SUPUESTA VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO A LA JUSTICIA): INADMISIÓN DE RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ORDINARIO FRENTE A UN ACTO QUE NO PUSO FIN A LA VÍA ADMINISTRATIVA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5968.pdf>

- SENTENCIA 92/2016, DE 9 DE MAYO 2016. RECURSO DE AMPARO 114-2015. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LAS SALAS DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA Y DEL TRIBUNAL SUPREMO, EN PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO. VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA Y A UN PROCESO CON TODAS LAS GARANTÍAS: SENTENCIA NO FUNDADA EN DERECHO PORQUE

INAPLICA UNA LEY AUTONÓMICA VIGENTE SIN PLANTEAR CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 195/2015). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5969.pdf>

- SENTENCIA 93/2016, DE 9 DE MAYO 2016. RECURSO DE AMPARO 583-2015. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LAS SALAS DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA Y DEL TRIBUNAL SUPREMO, EN PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO. VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA Y A UN PROCESO CON TODAS LAS GARANTÍAS: SENTENCIA NO FUNDADA EN DERECHO PORQUE INAPLICA UNA LEY AUTONÓMICA VIGENTE SIN PLANTEAR CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 195/2015). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5970.pdf>

- SENTENCIA 94/2016, DE 9 DE MAYO 2016. RECURSO DE AMPARO 1398-2015. PROMOVIDO POR DON JACINTO HURTADO CERRATO EN RELACIÓN CON EL AUTO DICTADO POR UN JUZGADO DE INSTRUCCIÓN DE MADRID, QUE DESESTIMÓ SU IMPUGNACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA DENEGATORIA DE ESTE BENEFICIO. ALEGADA VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO A LA JUSTICIA): EXTEMPORANEIDAD DEL RECURSO DE AMPARO PROMOVIDO FRENTE A UNA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5971.pdf>

- SENTENCIA 95/2016, DE 12 DE MAYO 2016. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 6975-2013. PLANTEADO POR EL GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA RESPECTO DE DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 609/2013, DE 2 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS UMBRALES DE RENTA Y PATRIMONIO FAMILIAR Y LAS CUANTÍAS DE LAS BECAS Y AYUDAS AL ESTUDIO PARA EL CURSO 2013-2014, Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL REAL DECRETO 1721/2007, DE 21 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE LAS BECAS Y AYUDAS AL ESTUDIO PERSONALIZADAS, ASÍ COMO DE LA RESOLUCIÓN DE 13-8-2013, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE EDUCACIÓN, FORMACIÓN PROFESIONAL Y UNIVERSIDADES, POR LA QUE SE CONVOCAN BECAS DE CARÁCTER GENERAL PARA EL CURSO ACADÉMICO 2013-2014 PARA ESTUDIANTES QUE CURSEN ESTUDIOS POSTOBLIGATORIOS. COMPETENCIAS SOBRE EDUCACIÓN Y UNIVERSIDADES: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS REGLAMENTARIOS QUE INVOCAN LA COMPETENCIA ESTATAL SOBRE CONDICIONES BÁSICAS DE IGUALDAD; VULNERACIÓN DE COMPETENCIAS AUTONÓMICAS AL ATRIBUIRSE FACULTADES DE GESTIÓN DEL COMPONENTE VARIABLE DE LAS BECAS AL ESTUDIO A ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5972.pdf>

- SENTENCIA 96/2016, DE 12 DE MAYO 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 439-2016. INTERPUESTO POR EL CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA EN RELACIÓN CON LA LEY 48/2015, DE 29 DE OCTUBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 2016. SISTEMA DE FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS PRESUPUESTARIOS RELATIVOS A LAS TRANSFERENCIAS POR EL FONDO DE SUFICIENCIA GLOBAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5973.pdf>

- AUTO 84/2016, DE 26-4-2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4184-2015. INADMITE A TRÁMITE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4184-2015, PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚM. 1 DE OURENSE EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL VIGESIMOPRIMERA DE LA LEY 11/2013, DE 26 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA PARA EL AÑO 2014.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5974.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 1883-2013, CONTRA LOS ARTS. 1, 2, 4, 5 Y 7 DE LA LEY DE LA COMUNIDAD DE MADRID 5/2012, DE 20 DE DICIEMBRE, DE VIVIENDAS RURALES SOSTENIBLES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/17/pdfs/BOE-A-2016-5898.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 2374-2016, CONTRA EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY 2/2016, DE 28 DE ENERO, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN, EN CUANTO LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL ARTÍCULO 82, APARTADOS 5 Y 6, LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA, APARTADOS TRES, CUATRO, SEIS (SALVO EL TÍTULO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL Y SU ÚLTIMO PÁRRAFO, EL QUINTO, QUE NO SE IMPUGNAN) Y OCHO, Y LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA DE LA LEY 10/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DE AGUAS Y RÍOS DE ARAGÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/15/pdfs/BOE-A-2016-5796.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 2465-2016, CONTRA EL ARTÍCULO 1, Y, POR CONEXIÓN, EN LO QUE A LA PROPIEDAD TEMPORAL SE REFIEREN, LAS DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, Y DISPOSICIÓN FINAL, DE LA LEY DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 19/2015, DE 29 DE JULIO, DE INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA AL LIBRO QUINTO DEL C.C. DE CATALUÑA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/03/pdfs/BOE-A-2016-5336.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 2501-2016, CONTRA LOS ARTS. 2 (APARTADO 2), 3, 4, 5 (APARTADOS 1, 2, 3, 4 Y 9), 7, LA DISPOSICIÓN ADICIONAL, LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA (APARTADO PRIMERO Y APARTADO SEGUNDO EN LO QUE SE REFIERE A LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7) Y LA DISPOSICIÓN FINAL TERCERA DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/03/pdfs/BOE-A-2016-5337.pdf>

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA N.º 2761-2016, EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL 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 25-10-2012.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/15/pdfs/BOE-A-2016-5797.pdf>

- CONFLICTO ENTRE ÓRGANOS CONSTITUCIONALES N.º 3102-2016, EN RELACIÓN CON EL NO SOMETIMIENTO DEL GOBIERNO EN FUNCIONES A INICIATIVAS DE CONTROL POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/15/pdfs/BOE-A-2016-5798.pdf>

2. TRIBUNAL SUPREMO.

2.1. SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL: Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín.

- S.T.S. 13-5-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **SERVIDUMBRE. TÍTULO CONSTITUTIVO:** Debe entenderse por tal cualquier negocio o acto jurídico generador de la misma, oneroso o gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*, sin que sea necesario su constancia documental, pero sí la voluntad expresa de constituir la servidumbre, no siendo imprescindible la forma *ad solemnitatem* para la validez de lo pactado. En caso de duda, se presume libre la finca. *Accesión invertida:* No es de aplicación, en términos generales a las servidumbres de luces y vistas, por inexistencia del principio de buena fe.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7680428&links=&optimize=20160524&publicinterface=true>

- S.T.S. 19-5-2016.- SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **SWAP: NULIDAD DE CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA DE TIPOS DE INTERÉS (SWAP)** por error vicio causado por el incumplimiento por el banco de sus deberes de información al cliente. Lo determinante para valorar si el deber de información se ha cumplido con corrección no es tanto que aparezca formalmente cumplido el trámite de la información, sino las condiciones en que materialmente se realiza. Los deberes de información que competen a la entidad financiera, según la ley, no se satisfacen por una simple ilustración de que el resultado puede ser positivo o negativo para el cliente según la fluctuación de ese tipo referencial, sino que es necesario una información completa, suficiente y comprensible de las posibles consecuencias de la fluctuación al alza o a la baja de los tipos de interés y de los costes

de la cancelación anticipada, sin que el hecho de que el cliente sea una sociedad mercantil implique el carácter experto del mismo, pues la formación exigible para conocer la naturaleza, características y riesgos de un producto complejo y de riesgo como es el swap no es la del simple empresario sino la del profesional del mercado de valores o, al menos, la del cliente experimentado en este tipo de productos.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7684396&links=&optimize=20160527&publicinterface=true>

- S.T.S. 20-5-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **PODER. EXTRALIMITACIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EN UN PODER E INFRACCIÓN DEL DEBER DE FIDELIDAD.** Conflicto de intereses: exclusión en el poder general, que comprende la enajenación de bienes muebles e inmuebles, de la autocontratación. Interpretación del poder de representación: no puede atenderse automáticamente a la mera literalidad, sino a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad querida, respetando en todo caso los deberes de fidelidad y lealtad de acuerdo con la confianza depositada, con subordinación del propio interés.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7690982&links=&optimize=20160606&publicinterface=true>

- S.T.S. 24-5-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES. CONSUMIDORES Y USUARIOS. NULIDAD DE PLENO DERECHO DE LOS CONTRATOS QUE NO SE AJUSTEN A LA PREVISIÓN LEGAL.** Inexistencia de objeto y de duración del contrato. Objeto: constitución de un derecho real limitado, aunque en el contrato no se precise la naturaleza real o personal del derecho transmitido, al que resultaría de aplicación la exigencia de determinación en cuanto el objeto ha de ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina, pues no se ha configurado un arrendamiento en la forma establecida legalmente como derecho personal de aprovechamiento por turno; único caso en que cabe admitir se trate de un alojamiento «determinable por sus condiciones genéricas». Duración. Al configurar el contrato con una duración indefinida, tampoco se cumple con las previsiones legales.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7690570&links=&optimize=20160603&publicinterface=true>

- S.T.S. 26-5-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **DIVORCIO. CUSTODIA COMPARTIDA DEL MENOR: PÉRDIDA DE LA MISMA** por actitud del padre irrespetuosa, abusiva y dominante respecto de la madre, con indicio claro de posible existencia de un delito de violencia doméstica. Exigencia para la custodia compartida de un mínimo de respeto y actitud colaborativa que no se da, y que siempre es exigible en interés del menor.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7690574&links=&optimize=20160603&publicinterface=true>

- S.T.S. 3-6-2016.- SALA DE LO CIVIL.- SECCIÓN 1ª.- **HIPOTECA. INTERESES DE DEMORA: NULIDAD DE LA CLÁUSULA POR ABUSIVA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. LÍMITE DE LA ABUSIVIDAD EN DOS PUNTOS POR ENCIMA DEL INTERÉS REMUNERATORIO QUE SE PACTÓ.** Existe abusividad en estas cláusulas cuando hay una desproporción de la indemnización por incumplimiento del consumidor con el quebranto patrimonial efectivamente causado al profesional o empresario, debiendo estarse al momento de la celebración del contrato. La consecuencia de la apreciación de la abusividad del interés de demora no debe ser la moderación de dicho interés hasta un porcentaje que se considere aceptable, sino la eliminación total de dicha cláusula, con la continuación del devengo del interés remuneratorio hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada. Por tanto, sobre la base de dicha sentencia, las cláusulas de intereses de demora que no respeten lo dicho, no serán inscribibles ni su cobertura hipotecaria, porque la jurisprudencia ha establecido el límite de tal abusividad en dos puntos por encima del interés remuneratorio que se pactó. Corresponde a la entidad de crédito que contrata con el consumidor, en este tipo de contratos, que la cláusula fue negociada individualmente para eludir la aplicación del régimen legal de protección de consumidores y usuarios.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7693401&links=&optimize=20160608&publicinterface=true>

- S.T.S. 3-6-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **HIPOTECA. EJECUCIÓN. ADQUISICIÓN DE FINCA EN SUBASTA JUDICIAL. ALCANCE DE LA SUBROGACIÓN LEGALMENTE PREVISTA RESPECTO DE LAS CARGAS O GRAVÁMENES ANTERIORES DEL BIEN ADJUDICADO Y SU POSIBLE EXTENSIÓN A LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA. ENRIQUECIMIENTO INJUSTO:** tanto en la anterior legislación (art. 131.8.ª L.H., y arts. 1.512 y 1.519 de la L.E.C. 1881) como en los actuales arts. 668.3 y 670.5 L.E.C., debe hacerse constar que el «tercero» adquirente

en subasta pública no es el «tercero hipotecario» al que se refiere el art. 34 L.H., sino que es el de buena fe que participa en ella, del art. 114 L.H., como traducción del principio de publicidad, y de «no oponibilidad» del art. 32, por lo que el mismo sólo responde de la carga real en que consiste la hipoteca, y no de otras cargas personales del deudor, no garantizadas, sin alcance a tales terceros (cfr. arts. 114 y 146.6 L.H.), y los arts. 668.3 y 670.5 de la L.E.C. limitan también la subrogación respecto de dichas cargas y gravámenes de manera que no se extiende a la deuda u obligación garantizada, pues se produce respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura. **ENRIQUECIMIENTO INJUSTO:** ese efecto delimitador de la subrogación legal parte de la base de que el importe de las cargas y gravámenes anteriores se hayan deducido del valor de tasación del inmueble, ya que si no es así (porque el deudor en la obligación garantizada con la carga real que no fue deducida para fijar el tipo de la subasta, o un fiador pague dicha obligación), la adjudicación efectuada supone una atribución económica injustificada para el adjudicatario.

<http://www.poderjudicial.es/search/do.Action?action=contentpdf&database=TS&reference=7708834&links=&optimize=20160614&publicinterface=true>

- S.T.S. 3-6-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN: 1ª.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD. RESPONSABILIDAD CIVIL DEL NOTARIO: DILACIÓN EN EL ENVÍO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UNA ESCRITURA DE HIPOTECA POSTERIOR, QUE HIZO POSIBLE LA INSCRIPCIÓN PREVIA DE OTRA ESCRITURA DE HIPOTECA QUE HABÍA SIDO OTORGADA ANTERIORMENTE SOBRE LA MISMA FINCA, CUYO ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCÓ EN PRINCIPIO, PERO QUE LUEGO ACCEDIÓ AL REGISTRO ANTES QUE LA HIPOTECA POSTERIOR. DETERMINACIÓN DEL DAÑO,** tanto en lo referente a su cuantía como a su prueba: la carga de la prueba del mismo corresponde a la demandante. No existe legalmente presunción alguna de que toda negligencia en el cumplimiento de las obligaciones cause daño al acreedor. Falta de buena fe del acreedor que inscribe primero en el Registro: disquisiciones sobre la aplicación de la «doble venta» al caso de «doble contrato de constitución de hipoteca».

<http://www.poderjudicial.es/search/do.Action?action=contentpdf&database=TS&reference=7708839&links=&optimize=20160614&publicinterface=true>

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

- **S.T.J.U.E. EN EL ASUNTO C-308/14 ENTRE LA COMISIÓN Y EL REINO UNIDO. EL REINO UNIDO PUEDE EXIGIR QUE LOS BENEFICIARIOS DE LOS COMPLEMENTOS FAMILIARES Y DEL CRÉDITO FISCAL POR HIJO A CARGO GOZEN DEL DERECHO DE RESIDENCIA EN DICHO ESTADO.** Aunque se considere que este requisito constituye una discriminación indirecta, está justificado por la necesidad de salvaguardar las finanzas del Estado miembro de acogida

El Reglamento sobre la coordinación de los sistemas de la Seguridad Social establece una serie de principios comunes que deben respetar las legislaciones de los Estados miembros en esa materia. Esos principios garantizan que las personas que ejercen su libertad de circulación y residencia dentro de la Unión no se vean perjudicadas por los diversos sistemas nacionales por haber hecho uso de dicha libertad. Uno de esos principios comunes es el principio de igualdad. En el ámbito específico de la Seguridad Social dicho principio se plasma en la prohibición de discriminación por razón de nacionalidad.

La Comisión recibió numerosas quejas de ciudadanos de otros Estados miembros residentes en el Reino Unido, en las que denunciaban que las autoridades británicas competentes habían denegado sus solicitudes para obtener determinadas prestaciones sociales debido a que no tenían derecho de residencia en dicho Estado. La Comisión interpuso un recurso por incumplimiento contra el Reino Unido por considerar que la legislación de dicho Estado miembro no se ajusta a lo dispuesto en el Reglamento, en la medida en que exige que se compruebe que los solicitantes de determinadas prestaciones sociales –entre ellas, las prestaciones familiares de ayuda por menor a cargo y el crédito fiscal por menor a cargo, objeto de ese asunto– están residiendo legalmente en su territorio. La Comisión estima que este requisito es discriminatorio y contrario al espíritu del citado Reglamento, que sólo tiene en cuenta la residencia habitual del solicitante.

Frente a estos argumentos, el Reino Unido, apoyándose en la sentencia Brey, alega que el Estado de acogida puede supeditar legítimamente la concesión de prestaciones sociales a ciudadanos de la Unión a que éstos cumplan los requisitos para disponer de un derecho de residencia en su territorio, que se establecen fundamentalmente en una Directiva de Unión.

Por otra parte, si bien el Reino Unido admite que el cumplimiento de los requisitos que dan derecho a las prestaciones sociales examinadas en el presente asunto es más fácil en el caso de los nacionales británicos (los cuales gozan por principio de un derecho de residencia en dicho Estado miembro), sostiene que, en todo caso, el requisito del derecho de residencia es una medida proporcionada para garantizar que las prestaciones se abonan a personas suficientemente integradas en el Reino Unido.

En su sentencia dictada, el Tribunal de Justicia desestima el recurso de la Comisión.

El Tribunal de Justicia declara, en primer lugar, que las prestaciones controvertidas son prestaciones de Seguridad Social y que, por lo tanto, están incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento.

A continuación, el Tribunal de Justicia desestima la alegación principal de la Comisión según la cual la legislación británica impone un requisito adicional al requisito de la residencia habitual, contenido en el Reglamento.

A este respecto, el Tribunal de Justicia recuerda que el criterio de la residencia habitual, en el sentido del Reglamento, no es un requisito necesario para poder ser beneficiario de prestaciones, sino una «norma de conflicto» que tiene como finalidad evitar la aplicación simultánea de varias legislaciones nacionales e impedir que las personas que hayan ejercido su derecho de libre circulación se vean privadas de protección. Según el Tribunal de Justicia, el Reglamento no instituye un régimen común de Seguridad Social, sino que deja subsistir regímenes nacionales distintos. Así pues, no determina los requisitos materiales para que exista el derecho a las prestaciones, ya que, en principio, corresponde a la legislación de cada Estado miembro determinar tales requisitos. En este contexto, el Tribunal de Justicia observa que nada se opone a que la concesión de prestaciones sociales a ciudadanos de la Unión que no ejercen actividades económicas esté supeditada a la exigencia de que éstos cumplan los requisitos para gozar del derecho de residencia legal en el Estado miembro de acogida.

En cuanto a la alegación subsidiaria de la Comisión según la cual el control del derecho de residencia constituye una discriminación, el Tribunal de Justicia declara que el requisito del derecho de residencia en el Reino Unido genera una desigualdad, dado que los propios nacionales pueden cumplirlo más fácilmente que los nacionales de otros Estados miembros.

Sin embargo, el Tribunal de Justicia considera que esa diferencia de trato puede estar justificada por un objetivo legítimo, como es la necesidad de salvaguardar las finanzas del Estado miembro de acogida, a condición de que no vaya más allá de lo que resulta necesario para alcanzar ese objetivo.

A este respecto, el Tribunal de Justicia observa que las autoridades nacionales comprueban la regularidad de la residencia con arreglo a las condiciones enunciadas en la Directiva sobre libre circulación de los ciudadanos. Por lo tanto, las autoridades británicas no llevan a cabo esta comprobación sistemáticamente respecto de cada solicitud, sino tan sólo en caso de duda. De ello resulta que el requisito no va más allá de lo que resulta necesario para alcanzar el objetivo legítimo perseguido por el Reino Unido: la necesidad de salvaguardar sus finanzas.

- S.T.J.U.E. EN LOS ASUNTOS ACUMULADOS C-401/15, C-402/15 Y C-403/15 ENTRE N.D.K., A.K., M.L. Y EL MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENTE SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE. SEGÚN EL ABOGADO GENERAL M.W., UN HIJO QUE VIVE EN EL SENO DE UNA FAMILIA RECONSTITUIDA PUEDE SER CONSIDERADO HIJO DE SU PADRASTRO O MADRASTRA A EFECTOS DEL DISFRUTE DE VENTAJAS SOCIALES TRANSFRONTERIZAS. En este ámbito, el vínculo de filiación no se define de modo jurídico, sino económico, en el sentido de que el hijo de un padrastro o una madrastra que tiene la condición de trabajador migrante puede beneficiarse de una ventaja social desde el momento en que este padrastro o madrastra contribuye de hecho a su mantenimiento.

El Derecho luxemburgués prevé que los hijos de los trabajadores fronterizos que trabajan en Luxemburgo o ejercen su profesión en dicho país puedan solicitar una ayuda financiera para cursar estudios superiores («beca») siempre que, entre otros requisitos, el trabajador fronterizo haya trabajado en Luxemburgo durante un período ininterrumpido de cinco años en el momento de presentar la solicitud.

N.D., A.K. y M.L. viven cada uno en una familia reconstituida, formada por su madre genética y su padrastro, respectivamente (por estar separada la madre del padre genético o por haber fallecido éste). Cada una de estas tres personas solicitó becas en Luxemburgo, al haber trabajado allí de modo ininterrumpido desde hace más de cinco años sus respectivos padrastrros (en cambio, ninguna de las madres trabaja en

dicho país). Las autoridades luxemburguesas desestimaron estas solicitudes, debido a que la Sra. D y los Sres. K. y L. no eran jurídicamente «hijos» de un trabajador fronterizo, sino sólo «hijastros».

Comoquiera que los tres estudiantes impugnaron las resoluciones de las autoridades luxemburguesas, la Cour administrative de Luxembourg, que conoce del asunto, pregunta esencialmente al Tribunal de Justicia si, en materia de ventajas sociales, también deben incluirse en el concepto de «hijo» a los hijastros. Es decir, se trata de determinar si el vínculo de filiación puede ser considerado desde un punto de vista que no sea jurídico, sino económico.

En sus conclusiones presentadas, el Abogado General M.W. recuerda, para empezar, que según un Reglamento del Derecho de la Unión, un trabajador nacional de un Estado miembro debe gozar en cualquier otro Estado miembro en el que trabaje de las mismas ventajas sociales y fiscales que los trabajadores nacionales. Además, recuerda que, en materia de ciudadanía de la Unión, la Directiva 2004/38 define a los hijos como «los descendientes directos menores de 21 años o a cargo y los del cónyuge o de la pareja». El Abogado General no ve ninguna razón para que esta definición no pueda aplicarse al ámbito de las ventajas sociales en el marco del Reglamento. A su juicio, la familia de un ciudadano de la Unión debe ser la misma que la de los ciudadanos de la Unión cuando éstos son percibidos en su condición de «trabajador». También señala que el Tribunal de Justicia ya ha declarado, en materia de escolarización de hijos (incluida en el ámbito de aplicación del mismo Reglamento) que tanto los descendientes del trabajador migrante como los de su cónyuge tienen derecho a ser admitidos en el sistema educativo del Estado miembro de acogida. Asimismo, el propio legislador de la Unión ha confirmado, en una directiva reciente cuyo ámbito de aplicación es idéntico al del citado Reglamento, la unidad del concepto de «miembros de la familia», en el sentido de que los hijos del cónyuge de un trabajador fronterizo deben ser considerados «miembros de la familia» de ese trabajador. Por último, el Abogado General considera que esta interpretación es conforme con la interpretación de la «vida familiar», protegida por la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea y el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, y que, por otro lado el propio Tribunal Europeo de Derechos Humanos se ha apartado progresivamente del criterio relativo al «vínculo de parentesco» para reconocer la posibilidad de «vínculos familiares de hecho».

Para ilustrar sus afirmaciones, el Abogado General toma como ejemplo una familia reconstituida con tres hijos, de los cuales el primero es hijo de la madre, el segundo, del cónyuge de la madre y el tercero, de la pareja. En este ejemplo, en el que se supone que únicamente la madre tiene la condición de trabajadora fronteriza en Luxemburgo, el Abogado General observa que, si el concepto de «hijo» debiera tomarse en el sentido jurídico estricto, la madre podría obtener una beca luxemburguesa para su propio hijo y para el hijo común de la pareja, pero no podría para el hijo de cónyuge, aunque, por ejemplo, dicho hijo hubiera vivido en la familia reconstituida desde que tenía dos años. El Abogado General concluye a partir de ello que un hijo que no tiene un vínculo jurídico con el trabajador migrante pero que responde a la definición de «miembro de la familia» a efectos de la Directiva 2004/38 debe tener la consideración de hijo de este trabajador y, por tanto, tener derecho a las ventajas sociales previstas en el Reglamento.

Por último, en lo que atañe al nivel de contribución necesario para el mantenimiento de un estudiante con el que el trabajador fronterizo no tiene vínculo jurídico, el Abogado General recuerda que la calidad de miembro de la familia a cargo resulta de una situación de hecho, por lo que esta jurisprudencia debe aplicarse también a la contribución que realiza un cónyuge respecto de sus hijastros. De este modo, la contribución a la manutención del hijo puede demostrarse por medio de elementos objetivos, como el matrimonio o la unión registrada o un domicilio común, sin que sea necesario determinar los motivos por los que se recurre a este apoyo ni calcular su cuantía de forma precisa.

2.2. COMENTARIOS SENTENCIAS DEL PLENO.- SUCESIÓN *MORTIS CAUSA* DE LOS TÍTULOS NOBILIARIOS Y FILIACIÓN EXTRAMATRIMONIAL A PROPÓSITO DE LA S.T.S. DEL PLENO DE 8-3-2016. *Por Juan Pablo Murga Fernández, Profesor Doctor de Derecho Civil, Universidad de Sevilla. (Acceso al comentario).*

3. SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.

3.1. COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES. *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Solo se publica en la Intranet Colegial).*

DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA:

1. INSTITUCIONES EUROPEAS:

- INFORME ANUAL SOBRE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES EN LA U.E. 2016.
- REFERÉNDUM BRITÁNICO SOBRE LA PERMANENCIA EN LA UNIÓN EUROPEA.

2. JUSTICIA:

- JUSTICIA FISCAL: ACUERDO ENTRE LOS ESTADOS MIEMBROS PARA LUCHAR CONTRA LA EVASIÓN FISCAL.
- APROBACIÓN DE LOS REGLAMENTOS QUE FACILITAN LA LIBRE CIRCULACIÓN MEDIANTE LA SIMPLIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA PRESENTAR DOCUMENTOS PÚBLICOS DENTRO DE LA U.E.
- ACUERDO SOBRE LOS DOS REGLAMENTOS DESTINADOS A DETERMINAR LAS NORMAS APLICABLES A LOS RÉGIMENES DE PROPIEDAD PARA LAS PAREJAS CASADAS O PAREJAS DE HECHO.

VIII. ENLACES DE INTERÉS.

1. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO:

http://www.boe.es/diario_boe/

2. MINISTERIO DE JUSTICIA.

<http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/inicio>

3. CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial

4. CONSEJO DE ESTADO.

<http://www.consejo-estado.es/>

5. NOTARIOS Y REGISTRADORES.

<http://www.NotariosyRegistradores.com/web/>

EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD TRAS LA REFORMA DE LA LEY DE COSTAS DE 2013. HACIA UN NUEVO PARADIGMA.¹ *Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad, Catedrático de Derecho Civil (acreditado) y Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores.*

SUMARIO:

I. PLANTEAMIENTO.

II. ETIOLOGÍA DE LAS PRIVATIZACIONES DE PARCELAS DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE:

1. LA MUTABILIDAD CONCEPTUAL DEL DEMANIO RIBEREÑO.
2. LA MUTABILIDAD DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.
3. SUPUESTOS DE APODERAMIENTOS DE PARCELAS DEMANIALES LEGALIZADOS:
 - 3.1. *EL ORIGEN DE LAS SITUACIONES PATOLÓGICAS. CAUSAS Y CONCAUSAS.*
 - 3.2. *LAS SOLUCIONES HISTÓRICAS A LAS SITUACIONES PATOLÓGICAS DESCRITAS.*
4. BREVE RECAPITULACIÓN.

III. BREVE ENCUADRAMIENTO CONSTITUCIONAL.

IV. EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS TITULARIDADES PRIVADAS.

1. DERECHOS INSCRITOS EN BASE A UNA SENTENCIA JUDICIAL FIRME DECLARATIVA DEL DOMINIO.
2. DERECHOS INSCRITOS RECAYENTES SOBRE TERRENOS QUE CONFORME AL DESLINDE PRACTICADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE 1988 FUESEN AJENOS AL DOMINIO PÚBLICO, PERO QUE QUEDEN DENTRO DEL NUEVO DESLINDE QUE HAYA DE PRACTICARSE PARA ADECUARLO A LAS CARACTERÍSTICAS ESTABLECIDAS EN AQUELLA PARA LOS DISTINTOS BIENES.
3. DERECHOS INSCRITOS RESPECTO DE TERRENOS DE LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE O PLAYA QUE NO HAYAN PODIDO SER OCUPADOS POR LA ADMINISTRACIÓN AL PRACTICAR UN DESLINDE ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE 1988, POR ESTAR AMPARADOS POR LOS TÍTULOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 6º 3 DE LA LEY DE COSTAS DE 1969.

¹ El presente estudio tiene su origen en la ponencia inaugural presentada por el autor en el XVI Symposium sobre puertos deportivos celebrado en Marbella (Málaga) los días 26 y 27 de mayo de 2016.

4. DERECHOS INSCRITOS RESPECTO DE TERRENOS COMPRENDIDOS EN TRAMOS DE COSTA EN QUE EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE NO ESTÉ DESLINDADO O LO ESTÉ PARCIALMENTE A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE COSTAS DE 1988.

V. LA REINTEGRACIÓN AL DOMINIO PRIVADO DE LOS TERRENOS QUE DEJEN DE FORMAR PARTE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. ESPECIAL REFERENCIA A LAS MARINAS INTERIORES COMO INSTALACIONES PORTUARIAS DEPORTIVAS.

1. LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA LEY 2/2013.
2. LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. REINTEGRO DEL DOMINIO DE LOS TERRENOS DE LAS URBANIZACIONES MARÍTIMO-TERRESTRES QUE DEJEN DE FORMAR PARTE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

I. PLANTEAMIENTO.

La Ley de Costas de 1988 contiene una extensa y clarificadora exposición de motivos en la que pone de manifiesto las razones de su promulgación en base al diagnóstico de los problemas que se habían detectado en el litoral durante los decenios anteriores. ¿Cuáles eran estos problemas?. Básicamente se agrupaban en dos categorías según se tradujeran en fenómenos de «degradaciones físicas» o de «degradaciones jurídicas».

En cuanto a las degradaciones físicas se pone el acento en dos fenómenos distintos: por un lado la regresión del 17 por 100 de la línea de costa debido a la disminución del aporte de áridos de ríos y arroyos como consecuencia de la construcción de embalses y de la repoblación forestal, y la destrucción de las marismas. La cita de estos dos fenómenos de degradación física del litoral ya pone sobreaviso de lo extremadamente complejo que es el conjunto de intereses y objetivos que persigue la Ley de Costas, pues es evidente que entran en conflicto con ciertas actividades (construcción de embalses, repoblación forestal) que a su vez persiguen objetivos de indudable importancia (aprovisionamiento de agua para la población o para usos agrícolas e industriales, lucha contra la desertización, etc.).

Pero lo que ahora nos interesa es sobre todo el fenómeno que he calificado de la «degradación jurídica» de la costa. La exposición de motivos de la Ley de 1988 lo describe del siguiente modo: «se ha producido además con demasiada frecuencia la desnaturalización de porciones del dominio público litoral, no sólo porque se ha reconocido la propiedad particular, sino también por la privatización de hecho que ha supuesto el otorgamiento de determinadas concesiones». A este fenómeno han contribuido dos factores básicamente, uno sociológico y otro jurídico-normativo. El primero radica en la elevada densidad de la población que soporta el litoral español que representando un 7 por 100 de nuestro territorio (calculando los 7.800 kilómetros de longitud de la costa por 5 kilómetros de anchura), soporta un peso poblacional del 35 por 100 del total nacional, lo que supone una proporción cuatro veces superior a la media del territorio nacional, proporción que en determinadas zonas turísticas se triplica estacionalmente. Estos datos explican de por sí que en la fecha de aprobación de la vigente Ley de Costas de 1988 en torno a un 40 por 100 de la costa española estaba urbanizada o tenía la condición de urbanizable. En cuanto a las causas jurídicas de este fenómeno se señalaban el carácter fragmentario de la legislación anterior, la imprecisa definición de la zona marítimo-terrestre y de las playas, el reconocimiento de la prevalencia de la posesión particular amparada por el Registro de la Propiedad, y la usucapión veintenal como título legitimador del uso, etc.

Ante este panorama pretende reaccionar la Ley de Costas de 1988 al objeto de dar cumplimiento al mandato constitucional del artículo 132, según el cual son bienes de dominio público estatal, los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre y las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, derogando cuantas normas se opongan al propósito de garantizar el carácter público del dominio público marítimo-terrestre. Se trata ahora de estudiar el papel del Registro de la Propiedad en relación con el demanio costero en la Ley de Costas de 1988 y en su modificación operada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, a fin de desvirtuar lo que podemos denominar como «tópicos antihipotecarios», fundamentalmente el basado en la idea de que el Registro de la Propiedad era uno de los instrumentos jurídicos de que se valían los particulares para consolidar usurpaciones de parcelas del dominio público marítimo-terrestre, y el de que la Ley de Costas colisiona frontalmente con la legislación hipotecaria.

Constituyendo el Registro de la Propiedad una institución destinada a dotar de publicidad y seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, fácilmente se advierte la relación que dichos temas tienen con la cuestión de los enclaves privados en la ribera del mar, tema recurrente en la doctrina administrativa española, y que ahora resurge a raíz de la nueva reforma realizada por la citada 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, y la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional de 5 de noviembre de 2015. Como veremos las causas de los fenómenos de degradación jurídica de la costa que conduce a la privatización del demanio son muy distintas, y entre ellas figura precisamente el hecho de haber mantenido el demanio al margen de la protección registral. Esta situación comienza a cambiar con la Ley de Costas de 1988, proceso que culmina en la reciente reforma, como vamos a ver.

II. ETIOLOGÍA DE LAS PRIVATIZACIONES DE PARCELAS DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

El estudio de este tema es fundamental para poder interpretar las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013 en relación con el tratamiento de las titularidades inscritas tanto en la nueva redacción dada a la disposición transitoria primera de la Ley de Costas de 1988, como en relación con el reintegro del dominio a favor de los antiguos titulares registrales de los terrenos que dejen de formar parte del dominio público que prevén las disposiciones adicionales quinta y sexta de la nueva ley.

Se trata de una reacción frente al planteamiento que de tales titularidades inscritas hizo la Ley de 1988 en el que dejó sentir su influencia una cierta consideración peyorativa del origen de los títulos en base a los cuales se venían produciendo inscripciones registrales sobre parcelas demaniales del litoral, considerando que en muchos casos tales títulos tenían un origen espurio, lo que constituyó un tópico o lugar común en la doctrina administrativista durante los años anteriores. ¿Es ello cierto?. En realidad no lo es.

El origen de los numerosos supuestos de privatizaciones en el ámbito del actual dominio público marítimo-terrestre responde a multitud de causas de distinta naturaleza, que podemos clasificar en dos categorías: 1.º la mutabilidad conceptual y terminológica del demanio ribereño; y 2.º la mutabilidad del régimen jurídico de su titularidad y protección, debido a sucesivas reformas legales.

1. LA MUTABILIDAD CONCEPTUAL DEL DEMANIO RIBEREÑO.

La evolución legislativa histórica en esta materia ha producido una progresiva ampliación del concepto legal del dominio público costero, de forma tal que parte de lo que hoy está definido legalmente como tal, no siempre ha gozado jurídicamente de tal concepto. Resumiendo mucho esta evolución se pueden señalar los siguientes hitos:

a) La Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880 introduce por primera vez la expresión de «zona marítimo-terrestre» para designar lo que las Partidas denominaron como «ribera del mar», o lo que la Ley de Aguas de 1866 designó como playas. Cambia la terminología pero no el concepto, puesto que la definición de zona m-t es prácticamente idéntica que la que realizaba la ley de Aguas de las playas, como el espacio que alternativamente cubren y descubren las aguas en el movimiento de las mareas, llegando hacia el interior hasta donde alcancen «las mayores olas en los temporales ordinarios». La Ley de Puertos de 1928 no introduce en este punto ninguna novedad.

b) El Código civil plantea alguna duda pues en su artículo 339 declara de dominio público, como categorías diferentes, «las riberas» y las «playas», pero sin ofrecer ninguna definición o concepto jurídico de estos términos. La indefinición de estos conceptos y la ausencia de una práctica deslindatoria generalizada por parte de la Administración produce una situación de inseguridad jurídica evidente, pues se plantea la duda de si en el largo periodo que va desde la promulgación del Código civil hasta la aparición de la Ley de Costas de 1969, se ha producido una ampliación del demanio ribereño. Y si es así, ¿en qué medida?

Algún autor (Covián) sostiene que así fue, debiendo entenderse que la ribera del mar es la parte anfibia que el mar cubre y descubre en su flujo y reflujo, y las playas es la parte de la ribera formada por arenales de superficie casi plana, que sólo en parte se ve cubierta por las aguas. La cuestión es dudosa, y sin embargo de importancia excepcional porque si en virtud del Código civil se produjo el citado incremento demanial,

los terrenos sobre los que se extendió el dominio público habrían pasado a ser «*res extra commercium*», con la consecuencia de que ninguna adquisición de fecha posterior a la entrada en vigor del Código civil sobre parcela comprendida en la franja de terreno sobre la que se hubiese producido la ampliación demanial podría ser reconocida como válida y legal, dada la indisponibilidad del demanio ya sancionado por el Código civil (art. 1271 «*a sensu contrario*»). En caso contrario, los terrenos comprendidos en la citada franja seguirían siendo «*intra commercium*» confinantes con el dominio público, con la consecuencia de que las adquisiciones sobre tales terrenos no sufrirían tacha de nulidad, y los titulares registrales que traigan causa de tales adquirentes originarios habrían de ser respetados en sus derechos. Están en juego las adquisiciones realizadas durante un periodo de 80 años (1889-1969).

c) En caso de que se niegue dicha ampliación demanial por parte del Código civil con mayor claridad hay que afirmarla en relación con la Ley de Costas de 1969, pues en esta Ley no sólo se mantienen diferenciadas las nociones de zona marítimo-terrestre y de playas, sino que ofrece de ambos una definición propia y distinta, de forma que respecto de la primera conserva la definición procedente de la Ley de Puertos, dando una definición de playa de nuevo cuño, como «las riberas del mar o de las rías formadas por arenales o pedregales en superficie casi plana, con vegetación nula o escasa». De forma que en relación con la parte de las playas que no integran la parte anfibia de la ribera, se habría producido una ampliación demanial.

Pues bien, dado que respecto del demanio natural costero la afectación la realiza la ley por definición de géneros físicos enteros, la cuestión que se plantea es *¿quid iuris* respecto de los derechos dominicales constituidos con anterioridad a favor de los particulares sobre ese espacio demanializado por la Ley de Costas de 1969?. La respuesta que da la citada Ley a este interrogante es el del pleno respeto e indemnidad de tales derechos, sin perjuicio de su pleno sometimiento a las servidumbres de salvamento, de paso y de vigilancia del litoral. Así resulta con claridad del artículo 1 de la Ley que comienza diciendo: «son bienes de dominio público, sin perjuicio de los derechos legalmente adquiridos ...». Desde esta perspectiva esta «*vexata quaestio*» del reconocimiento de los «derechos legalmente adquiridos» que había atormentado a parte de la doctrina española al interpretar tal reconocimiento como una aberración jurídica al admitir privatizaciones sin título sobre pertenencias del dominio público queda reducida a lo que dice ser: un mero respeto de derechos legalmente adquiridos. Retengamos pues la idea de que la Ley de Costas de 1969 genera por primera vez de forma clara una ampliación espacial del dominio público marítimo-terrestre sobre terrenos que con anterioridad eran de lícito comercio y que, por tanto, estaban dentro del tráfico jurídico-inmobiliario.

d) La Constitución de 1978: si bien es un hito jurídico fundamental en esta evolución legislativa, lo cierto es que no ofrece ninguna novedad conceptual, como no sea la de constitucionalizar como entidades ontológicas distintas las playas y la zona marítimo-terrestre. Surge por tanto la siguiente cuestión: supuesto que los conceptos legales de zona marítimo-terrestre y de playas vigentes al aprobarse la Constitución eran los de la Ley de Costas de 1969, y que la Constitución carece de conceptos propios de tales términos, hay que admitir que ésta al utilizar tales términos se está refiriendo a los conceptos legales entonces existentes.

¿Equivale ello a la constitucionalización de tales conceptos y, en consecuencia, a la petrificación de los mismos de forma que el legislador ordinario no los pueda ya alterar?. Por entenderlo así un sector de la doctrina sostuvo la inconstitucionalidad de la Ley de Costas de 1988. Sin embargo, no fue este el criterio del Tribunal Constitucional en su Sentencia de 4 de julio de 1991: «una cosa es que las instituciones públicas o institutos de Derecho privado constitucionalmente garantizados no puedan ser modificados en términos que afecten a su contenido esencial, de manera que, aún conservando la antigua denominación, ésta venga a designar un contenido en el que la conciencia social no reconoce ya la Institución garantizada, y otra bien distinta que el legislador no pueda modificar las definiciones o los criterios definitorios de realidades naturales, no jurídicas, a las que la Constitución alude». Pero esto supone, que del mismo modo que la ley puede modificar tales conceptos ampliándolos, también puede variarlos reduciéndolos, lo que es fundamental a la hora de valorar algunas de las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013.

e) Con ello llegamos a la Ley de Costas de 28 de julio de 1988, que presenta numerosas novedades en el ámbito de la definición conceptual del dominio público marítimo-terrestre, en cuya virtud éste experimenta notables incrementos. Así, en cuanto a la zona marítimo-terrestre: 1.º el criterio de los temporales deja de ser subsidiario respecto de las mareas y el límite interior se sitúa en el mayor de ambos niveles; 2.º se sustituye el criterio de los «temporales ordinarios» por el de los «mayores temporales conocidos»; 3.º se incluyen entre los bienes demaniales las marismas y demás terrenos bajos que se inundan por el mar. En cuanto a las playas este criterio expansivo se manifiesta en: 1.º suprime el requisito de que la playa se ubique en superficie

casi plana, admitiendo la inclinación; 2.º mantiene un carácter abierto en cuanto a los materiales que la forman; 3.º suprime la incompatibilidad entre playa y vegetación; y 4.º incluye expresamente en la categoría conceptual de las playas los escarpes, las bermas y las dunas.

Por tanto, estos nuevos criterios expansivos del demanio costero afectan a terrenos que hasta la fecha de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988 estaban sujetos al tráfico jurídico-inmobiliario ordinario, y respecto de los cuales existían derechos patrimoniales regularmente constituidos y válidamente adquiridos. Sin embargo, la referida Ley de Costas de 1988 al declarar la demanialidad de los mismos no exceptúa aquellas parcelas sobre las que ya existiesen derechos legítimos a favor de particulares, cuyos derechos se someten a un régimen transitorio, régimen sobre el que pesa el prejuicio sobre un supuesto origen espurio o usurpador, que accedieron a la protección del Registro de la Propiedad irregularmente.

De lo que llevamos dicho resulta, sin embargo, que en nuestro Derecho histórico el demanio ribereño estaba integrado, hasta la Ley de 1969, exclusivamente por lo que he denominado como zona anfibia del litoral, siendo la configuración actual (hasta la nueva reforma de 2013) producto de dos ampliaciones por las Leyes de Costas de 1969 y 1988. Por tanto, surge una primera constatación: no puede afirmarse que los procesos urbanizadores y edificatorios operados en nuestro litoral iniciados antes de 1969 se asienten sobre terrenos usurpados al dominio público, pues para ello sería preciso que las edificaciones se ubicasen sobre la zona anfibia.

2. LA MUTABILIDAD DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Hoy es evidente que los bienes que forman parte del dominio público marítimo-terrestre son insusceptibles de tráfico jurídico privado. Pero ¿ha sido ello siempre así?. La respuesta a este interrogante, de fundamental importancia para apreciar el origen legítimo o ilegítimo de ciertas titularidades actuales que traigan causa de aquél origen, obliga a realizar otro repaso histórico.

a) La Ley de Aguas de 1866 declara las playas y riberas del mar como bienes de dominio público, lo que implica la doble condición de ser de titularidad de un ente público territorial, y su afectación al uso público. Sin embargo, admite en diversos artículos (5, 8 y 26) que los particulares: 1.º sean propietarios de fincas colindantes con el mar o con sus playas; y 2.º que adquieran terrenos ganados al mar. Lo primero no ofrece problema, pues tales fincas colindantes con el mar constituía como vimos «*res intra commercium*». Lo segundo nos sitúa ante la figura de las desafectaciones, en las que hay que diferenciar dos supuestos según que la desafectación se opere de forma natural o artificial:

– para el caso de la desafectación natural: la Ley de 1866 estableció que los terrenos que dejasen de estar bañados por el mar, salvo que fuesen necesarios para la utilidad pública o para el servicio de vigilancia, «el Gobierno los declarará de propiedad de los dueños de las fincas colindantes en aumento de ellas» (art. 4). Este criterio, que se traduce en un derecho de accesión a favor de los dueños de los predios ribereños, fue posteriormente confirmado por las Leyes de Puertos de 1880 y 1928 y por la Ley del Patrimonio del Estado de 1964.

– en cuanto a las desafectaciones artificiales, o por obras realizadas por el hombre, la Ley de 1866 estableció que los terrenos ganados al mar mediante obras debidamente autorizadas «serán de propiedad de quien hubiese construido las obras». La existencia de una autorización previa hace que este supuesto sea también de desafectación formal y expresa.

En los dos casos examinados la Ley de Aguas de 1866 reconoce derechos de propiedad privada sobre terrenos que considera desafectados del dominio público, sin que por tanto exista aberración jurídica ni usurpación ilegítima alguna.

b) Las Leyes de Puertos de 1880 y 1928 reconocen también supuestos de privatización de parcelas demaniales: se habla expresamente de «terrenos de propiedad particular colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo-terrestre» (arts. 7, 8 y 9). Estos preceptos, frente a una primera apariencia, son razonablemente explicables sin incompatibilidad con el demanio ribereño. En esta explicación han destacado en la doctrina española dos autores: García de Enterría y Fornesa Ribó. En concreto, respecto del supuesto más problemático de los terrenos enclavados, Fornesa los admite sin detrimento de demanialidad en los siguientes supuestos: 1.º islotes situados en las playas que por su cota no son cubiertos por las aguas; 2.º parcelas privadas situadas en acantilados; 3.º títulos de dominio privado adquiridos mediante previa desafectación y enajenación por la Administración del Estado; y 4.º usucapiones de terrenos consolidadas antes de la Ley de Puertos.

c) Antes de la Ley de Costas de 1969 se aprueban diversas disposiciones que contienen también el reconocimiento legal de determinadas titularidades privadas sobre el demanio público:

– La Ley Cambó de 24 de julio de 1918: considera las marismas, lagunas y terrenos pantanosos en general como improductivos focos de infección, por lo que estimula su desecación mediante concesiones a favor de particulares atribuyendo la propiedad de los terrenos desecados al concesionario.

– Ley de 24 de julio de 1918 sobre el proyecto del paseo marítimo de Barcelona, cuyos artículos 1 y 2 autorizan al Gobierno para aprobar el proyecto de paseo marítimo de Barcelona, estableciéndose que «los terrenos que se ganen al mar, así como los de la actual zona marítimo-terrestre comprendidos dentro del proyecto que se apruebe, se cederán al Ayuntamiento de Barcelona como bienes patrimoniales», pudiendo ser enajenados dichos terrenos una vez concluida la construcción del paseo marítimo. El artículo adicional de esta Ley autorizaba al Gobierno a aplicar la Ley a cualesquiera otros Ayuntamientos del litoral. El alcance práctico de esta Ley no es preciso enfatizarlo, pues en todos los municipios litorales que cuenten con paseo marítimo, aún cuando se construyesen físicamente sobre una playa, todos los terrenos situados tierra adentro del paseo carecen de condición demanial en virtud de su desafectación, en caso de aplicación de la citada Ley.

Obsérvese cómo la citada Ley de 1918 es un claro antecedente de la disposición adicional tercera de la reciente Ley 2/2013: *«La línea exterior de los paseos marítimos construidos por la Administración General del Estado o por otras administraciones públicas con la autorización de aquella, durante el periodo comprendido entre la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y la entrada en vigor de la presente Ley, se entenderá a todos los efectos como línea interior de la ribera del mar. La Administración General del Estado podrá desafectar los terrenos situados al interior de los paseos marítimos, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. A efectos de esta disposición no se considerarán paseos marítimos aquellas instalaciones que no hayan supuesto una alteración del terreno que les sirve de soporte, tales como las pasarelas o los caminos de madera apoyados sobre el terreno o sobre pilotes.»*

d) Con ello llegamos a la Ley de Costas de 26 de abril de 1969 que, abandonando el criterio desprivatizador que inspiraba el proyecto, optar por mantener la situación anterior. Así se puede apreciar a través de los siguientes datos: 1.º la reserva a favor de los derechos legalmente adquiridos por particulares; 2.º referencia expresa a terrenos de propiedad particular enclavados en las playas y zona marítimo-terrestre; 3.º en cuanto a los terrenos ganados al mar en virtud de obras autorizadas, mantiene la regulación de las Leyes de Aguas y Puertos; 4.º se mantiene en vigor la Ley del paseo marítimo de Barcelona.

Desde el punto de vista de las relaciones demanio-Registro de la Propiedad: 1.º se reconoce la primacía que otorga el Registro de la Propiedad al tercero hipotecario frente a las declaraciones de posesión que pueda pronunciar la Administración al deslindar la zona demanial (art. 6 n.º 3); 2.º se admite la inscribibilidad en el Registro de bienes situados en las playas y zona marítimo-terrestre durante el periodo de 5 años señalado para completar el deslinde (disp. trans. 1.ª); y 3.º se impone la carga reivindicatoria a la Administración (disp. trans. 2.ª).

3. SUPUESTOS DE APODERAMIENTOS DE PARCELAS DEMANIALES LEGALIZADOS.

3.1. *El origen de las situaciones patológicas. Causas y concausas.*

Frente a los supuestos analizados hasta ahora, que responden a una etiología encauzada en los moldes legales, existen otros supuestos en cuyo origen se pueden identificar situaciones irregulares y que pueden encubrir auténticas apropiaciones singulares por partes de particulares de parcelas del dominio público. A mi juicio la principal causa de ello ha sido la ausencia de la realización de deslindes administrativos. Ello supuso el incumplimiento por parte de la Administración de la obligación de deslinde que le había impuesto la Ley de Costas de 1969 en el plazo de 5 años, cuya obligación justificaba la propia exposición de motivos al decir que «se estima que la mejor manera de evitar en lo sucesivo la repetición de enojosas controversias consiste en acelerar y completar el deslinde y amojonamiento de la zona marítimo-terrestre».

Es cierto que la ausencia del deslinde no enerva la eficacia del título atributivo de demanialidad, al ser dicho título directamente la Ley, del mismo modo que la acción de la Administración contra el usurpador no prescribe, pudiendo ejercitar en cualquier tiempo una acción de recuperación de oficio. Pero es igualmente

cierto que la ausencia del deslinde puede generar una apariencia jurídica de legitimidad a favor, si no del directo usurpador, sí al menos de los sucesivos subadquirentes del mismo, en virtud de lo cual estos últimos pueden tener clara conciencia de poseer «en concepto de dueños».

Surge aquí un verdadero problema de naturaleza más social que jurídica. Jurídicamente es claro que ha de prevalecer la titularidad estatal en virtud de la inalienabilidad e imprescriptibilidad del dominio público. Sin embargo, socialmente el problema es irresoluble si se mantiene el postulado anterior con todo su rigor, constituyendo causa concurrente fundamental en el surgimiento del problema la «*culpa in vigilando*» en que ha incurrido la Administración al no reparar o prevenir la usurpación en su fase inicial mediante la práctica del deslinde.

La nueva Ley 2/2013 vuelve a insistir en la necesidad de realizar los deslindes y establece en su disposición adicional segunda que «La Administración General del Estado deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente ley». Es cierto que no fija plazo para ello, pero tales deslindes, y los demás todavía pendientes, deberán ejecutarse de forma que permita el cumplimiento del plazo de dos años que la disposición transitoria cuarta de la misma Ley 2/2013 atribuye a la Administración para inscribir los bienes de dominio público, teniendo en cuenta que el título formal para la inmatriculación del demanio es la resolución aprobatoria del deslinde.

Otra causa concurrente del fenómeno de las usurpaciones ilegítimas ha sido la tradicional ausencia de publicidad registral del dominio público marítimo-terrestre, al haberse entendido históricamente que el dominio público natural goza de una publicidad posesoria propia, como consecuencia de la ostensibilidad de su propia naturaleza y configuración física externa, que hace que sea intrínsecamente inatacable. La falacia de esta argumentación en la época actual es evidente a la vista de la maltrecha situación en que se encuentra esa supuesta garantía intrínseca de inatacabilidad. Carente pues el dominio público marítimo-terrestre de un sistema de publicidad registral y dotado de un arcaico sistema de publicidad posesoria, los elementos que lo integran han perdido fuerza en su eficacia «*erga omnes*» al no hacerse reconocibles para los terceros (al menos en su integridad).

Es por ello loable el cambio de rumbo que en esta materia señaló la Ley de Costas de 1988, en cuyo artículo 13.2 se declara la inscribibilidad del demanio ribereño, si bien tal declaración adolece de cierta tibieza al limitarse a los supuestos en que la Administración «lo estime conveniente», tibieza que en gran parte fue salvada posteriormente por el Reglamento de Costas de 1989 al establecer un criterio normativo general de conveniencia respecto de «los bienes cuya publicidad posesoria no sea ostensible, así como cuando cualesquiera otras circunstancias físicas o jurídicas lo aconsejen» (art. 29.4). El giro lo ha completado la reciente Ley 2/2013 al imponer ya con carácter general la obligación a cargo de la Administración de promover la inscripción del deslinde (art. 13), fijando en su disposición transitoria cuarta un plazo de dos años para que la Administración cumpla su obligación de inscribir el dominio público (obligación que ya antes había impuesto, con poco éxito, la Ley de 2003 sobre Patrimonio de las Administraciones Públicas, para todos los bienes patrimoniales y demaniales).

Mucho me temo que nuevamente ha transcurrido el nuevo plazo de dos años sin que la Administración haya cumplido en este punto la Ley. Si bien este incumplimiento podrá paliarse en esta ocasión parcialmente en caso de que se de efectividad a la previsión del artículo 33 del nuevo Reglamento de Costas de 2014, conforme al cual «La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar trasladará a la D.G.R.N., para su incorporación al Sistema Informático Registral, la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección. Dicha información gráfica será suministrada en soporte electrónico». Esta previsión se ha visto complementada más recientemente con la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley de 13/2015, de 24 de mayo, que da nueva redacción al artículo 9 de aquella disponiendo que «Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

En relación con la aludida finalidad de prevención de la invasión del dominio público los artículos 33 y siguientes del Reglamento de Costas de 2014 contienen una detallada regulación, diferenciando los supuestos

de inmatriculación, excesos de cabida y práctica de segunda y posteriores inscripciones. Sintetizando mucho una materia que, en realidad, requiere de un tratamiento monográfico y pormenorizado, cabe decir que dichos preceptos distinguen entre las siguientes situaciones en función de que el deslinde esté aprobado e inscrito, aprobado pero no inscrito, o no aprobado:

- invasión del dominio público según deslinde aprobado e inscrito: se deniega la inscripción;
- invasión del dominio público según deslinde no inscrito pero que consta en el Registro de la Propiedad a través de los aludidos sistemas de información gráfica: se suspende la inscripción, se comunica al Servicio periférico que cuenta con un mes para oponerse a la inscripción, en caso contrario se inscribe;
- invasión del dominio público aparente sin deslindar:
 - * si se trata de inmatriculación o exceso de cabida: se suspende la inscripción y se toma anotación preventiva de suspensión;
 - * si se trata de segunda o posterior inscripción: se inscribe haciendo constar por nota que se está a las resultas del expediente de deslinde futuro, y se comunica la inscripción al servicio periférico.

3.2. Las soluciones históricas a las situaciones patológicas descritas.

La solución práctica dada por la Administración a las situaciones patológicas descritas ha sido la de legalizar «*a posteriori*» las mencionadas privatizaciones acudiendo para ello a diversas vías. ¿Cuáles fueron las fórmulas empleadas para llevar a cabo esta legalización?. Cabe diferenciar varios supuestos:

a) El otorgamiento de concesiones administrativas de ocupación y aprovechamiento. La gravedad de este supuesto se advierte al observar que las concesiones otorgadas antes de la Ley de Patrimonio del Estado de 1964 se regían en cuanto a su plazo por la Ley de Puertos de 1928, según la cual se otorgaban sin sujeción a plazo o bien a perpetuidad la mayor parte de las concesiones previstas en la misma (para la construcción de muelles, embarcaderos, astilleros, formación de salinas, instalación de fábricas, de pesquerías, almadrabas, construcción de puertos, desecación y saneamiento de marismas y obras para ganar terrenos al mar). En estos dos últimos casos el otorgamiento carece de límites temporales incluso después de la L.P.E. de 1964, pues la concesión se otorga para realizar la obra, y una vez realizada los terrenos desecados o ganados al mar se atribuyen en propiedad al concesionario. La irregularidad surge en estos casos porque las obras eran anteriores a la concesión.

b) El abuso de los instrumentos de ordenación urbanística. La secuencia es la siguiente: 1.º El Plan General Municipal atribuía edificabilidad sobre una parte del demanio; 2.º se aprueban los correspondientes proyectos de urbanización, otorgándose licencias de obra a favor de particulares que, en ocasiones sin título, poseían ya una parte del demanio; 3.º constatada la ejecución de las obras, la Administración deslindaba el terreno afectado como «sobrante» de dominio público; y 4.º patrimonializados tales terrenos, la legalización se concluía mediante la formal enajenación de los terrenos ya previamente edificados.

4. BREVE RECAPITULACIÓN.

De lo dicho resulta que hasta la Ley de Costas de 1988 nuestro Ordenamiento admitía los siguientes supuestos de titularidades privadas sobre el espacio terrestre que hoy se define como dominio público marítimo-terrestre:

1. Terrenos incorporados al dominio público en virtud de su ampliación por la Ley de Costas de 1969.
2. Terrenos incluidos en el dominio público por las nuevas definiciones de los elementos integrantes del mismo realizadas por la Ley de Costas de 1988.
3. Terrenos ganados al mar (dentro o fuera de los puertos) en virtud de obras debidamente autorizadas.
4. Terrenos resultantes de la desecación y saneamiento de las marismas.
5. Islas situadas en el mar territorial.
6. Terrenos situados sobre acantilados.
7. Terrenos desafectados como consecuencia de la ejecución de paseos marítimos.
8. Terrenos sobrantes por retirada del mar que se patrimonializan previo deslinde, declaración de innecesaria pública y recepción formal por el Ministerio de Hacienda.
9. Terrenos usucapidos por particulares previa desafectación fáctica de los mismos anterior a la Ley de Aguas de 1866.

10. Terrenos objeto de concesiones administrativas sin limitación de plazo.

Pues bien, en todos estos supuestos los correspondientes terrenos pueden haber sido objeto de inmatriculación registral y de inscripciones sucesivas las ulteriores transmisiones de los mismos. Por tanto, concluimos: es falso el tópico según el cual el Registro de la Propiedad ha sido el instrumento jurídico a cuyo través se han privatizado amplias zonas de demanio, puesto que será difícil que cualquiera de tales zonas no se encuentre comprendida en alguna de las diez categorías o supuestos anteriormente mencionados. Este tópico, sin embargo, como vamos a ver, pesó sobre los redactores de la Ley de Costas de 1988 que dotaron de un régimen transitorio a tales titularidades privadas amparadas en inscripciones registrales claramente deficiente, situación que ahora corrige la nueva Ley 2/2013. Pero veamos antes dicho régimen transitorio.

III. BREVE ENCUADRAMIENTO CONSTITUCIONAL.

En materia de demanio costero la Constitución de 1978 señala un hito decisivo al declarar su artículo 132 que son bienes de dominio público, en todo caso, la zona marítimo-terrestre y las playas. La formulación de este precepto constituye una novedad tanto en nuestra historia constitucional como en el Derecho comparado. Su introducción respondió al deseo de dotar a estos bienes de una especial protección jurídica, dada la especial presión privatizadora que soportan.

A la vista de tal precepto cabe plantear dos interrogantes: a) ¿En qué medida la Constitución ha derogado la legislación de puertos y costas vigente a la fecha de su promulgación, en aquellos extremos que reconocen derechos de propiedad particular sobre parcelas enclavadas en las playas y zona marítimo-terrestre?; b) ¿En qué medida la Constitución ha afectado a las situaciones jurídicas ya consolidadas conforme a tal legislación?

En cuanto a lo primero no hay disensiones en la doctrina: la legislación anterior se ha de entender derogada y por tanto no cabe adquirir a su amparo nuevos derechos dominicales en dependencias del demanio ribereño. Ahora bien, una cosa es el efecto derogatorio directo que produce la Constitución sobre la legislación contraria a la misma, y otra el efecto que la Constitución produce respecto de situaciones patrimoniales legalmente consolidadas con arreglo a la normativa vigente hasta el momento de entrada en vigor de aquella. Afectar tales situaciones consolidadas significaría dar a la Constitución efecto retroactivo. ¿Es ello posible? ¿Es retroactiva la Constitución?

Esta cuestión fue estudiada en detalle por Alonso García, pudiendo extraerse del examen que hace de la jurisprudencia constitucional la siguiente conclusión: la Constitución puede tener eficacia retroactiva siempre que las consecuencias de las situaciones inconstitucionales perduren, afectando al ejercicio de derechos amparables, y siempre que no entren en juego intereses de terceros (ex. sentencia 31 de marzo de 1981). Este sería el grado máximo de retroactividad admisible, que no encaja en el ámbito de los enclaves privados.

En el debate que se suscitó sobre este tema en las Cortes Constituyentes se polemizó acerca de la necesidad o no de introducir una reserva expresa de salvaguarda de los derechos adquiridos, interviniendo el senador Jiménez Blanco en tono conciliador, negando la necesidad de tal reserva expresa, «porque, en efecto, los derechos legítimamente adquiridos no son afectados en ningún caso por la Constitución que no es claramente una Constitución confiscatoria».

Algún autor, sin embargo, como Sainz Moreno, ha sostenido que si bien la regulación legal del régimen jurídico del dominio público está sometida a los propios límites constitucionales, de modo que no podrá contener elementos que produzcan una lesión patrimonial contraria a la prohibición establecida en el artículo 33 nº3 de la Constitución, que establece la garantía indemnizatoria, lo que equivaldría a generar un efecto confiscatorio, no obstante indica que tal obligación indemnizatoria no se extiende a las mutaciones que en el orden jurídico y económico haya podido producir directamente la Constitución, como es la declaración de demanialidad de las playas y de la zona marítimo-terrestre.

Frente a esta interpretación han sido muchos los autores que han sostenido una visión distinta, en base a la interdicción general que frente a la confiscación ha estatuido la propia Constitución. Pensar que ella hace lo que prohíbe al legislador ordinario hacer, no deja de ser un contrasentido. En cualquier caso, es la propia Ley de Costas de 1988 la que rechaza el planteamiento de Sainz Moreno, pues en caso de haberlo acogido habría desconocido «*in genere*» y de plano los derechos particulares recayentes sobre playas y zona marítimo-terrestre, siendo así que, antes al contrario, contempla tales derechos en sus disposiciones transi-

torias. Así pues, lo que podrá resultar discutible es si el «*quantum*» indemnizatorio es o no adecuado, especialmente en el caso del tratamiento dado a las titularidades inscritas en el Registro de la Propiedad, aspecto controvertido que sin duda está en el origen de la nueva redacción dada a la disposición transitoria primera de la Ley de Costas por la nueva Ley 2/2013, que en este punto y en varios otros ha sido, a su vez, objeto de recurso de inconstitucionalidad, resuelto recientemente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 5 de noviembre de 2015. Veamos pues dicho régimen transitorio, y su actualización realizada en 2013.

IV. EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS TITULARIDADES PRIVADAS.

Como antes vimos, en los diez supuestos que enumeré la legislación previa a la Ley de Costas de 1988 reconocía la posibilidad de titularidades dominicales privadas sobre lo que actualmente constituye el dominio costero, cuyo desapoderamiento requiere una correcta indemnización compensatoria. ¿Lo ha hecho así la citada Ley de Costas de 1988?. Esta pregunta mantiene su actualidad a la vista de la reforma citada de 2013.

La Ley de Costas formula una solemne y genérica declaración de demanialidad en su artículo 9.1 al decir que «No podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre». Insiste en el artículo 13 diciendo que «El deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los arts. 3, 4 y 5, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Las citadas características físicas abarcan omnicomprendivamente todos los supuestos de admisión de privaticidad existentes con anterioridad. ¿Han pasado pues a formar todos ellos parte del dominio público marítimo-terrestre?. No todos.

En efecto, frente al carácter universal de la declaración de los artículos 9 y 13 de la Ley, se detectan en las disposiciones transitorias las siguientes excepciones:

1.º «Los terrenos ganados al mar o a ganar en propiedad al mar y los desecados en su ribera, en virtud de cláusula concesional establecida con anterioridad a la promulgación de esta Ley, serán mantenidos en tal situación jurídica» (disp. Trans. 2 nº 2).

2.º «Los islotes de propiedad particular con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley conservarán esta condición» (disp. Trans. 2 nº 3).

3.º «Las concesiones podrán ser revocadas, total o parcialmente, además de por las causas previstas en el título correspondiente, cuando resulten incompatibles con los criterios de ocupación del dominio público establecidos en la presente Ley» (disp. Trans. 5 nº 2). Se posibilita pero no se impone la revocación, y en caso de decretarse deberá ser indemnizada.

Los supuestos citados constituyen un perfecto ejemplo de respeto de los derechos adquiridos. En cuanto a las restantes situaciones de titularidad privada, la Ley las ha agrupado con criterios, a mi juicio, asistemáticos atendiendo al posible título judicial o registral en que aparezca constatado o declarado el correlativo derecho, más que al título material o causa jurídica de la adquisición del mismo.

Centrándonos exclusivamente en el ámbito de los derechos preexistentes inscritos en el Registro de la Propiedad, hay que diferenciar las siguientes situaciones:

1.º Derechos inscritos en base a una sentencia judicial firme declarativa del dominio. Se aplica la Disposición Transitoria 1.ª nº 1, que les otorga un derecho concesional por plazo de treinta años prorrogables por otros treinta respecto de los usos y aprovechamientos existentes sin obligación de abonar canon. El Reglamento de Costas prevé el otorgamiento de oficio en caso de que la concesión no sea solicitada a instancia de parte.

Se produce aquí una verdadera expropiación «*ope legis*», tesis que es asumida por el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 4 de julio de 1991: «*Esa naturaleza dominical del derecho declarado por sentencia judicial, aunque evidentemente no permite olvidar las limitaciones que en todo caso imponía a los propietarios el carácter demanial de los bienes (sic), obliga a considerar que su transformación en concesión implica una muy singular forma de expropiación ... La relación entre expropiación y conversión del título, de una parte, y la naturaleza compensatoria de la concesión que se otorga, de otra, no aparecían tal vez con absoluta nitidez en la propia Ley, que daba a los propietarios el plazo de un año para solicitar dicha con-*

versión y no ofrecía solución alguna para el supuesto de que se dejara transcurrir ese plazo sin cursar la solicitud. El desarrollo reglamentario de esa norma (disp. Trans. 1.ª n.º 2 del Reglamento) al ordenar a la Administración que, de oficio, otorgue la concesión cuando se hubiera agotado el plazo para solicitarla, vino a llenar esa laguna e hizo patente que se trata, en efecto, no de una libre opción, sino de una decisión expropiatoria en la que es la Ley misma la que fija el «quantum» de la indemnización».

Una vez fijado el carácter de expropiación legal de la declaración de demanialidad de los citados derechos privados, la cuestión se traslada a determinar la suficiencia o no de la indemnización, lo que «a priori» era cuestionable dada la transmutación de derechos de propiedad plenos en derechos concesionales limitados. Sin embargo, el Tribunal Constitucional declara la constitucionalidad de la disposición transitoria examinada, argumentado que «La singularidad de las propiedades a las que la norma se aplica ..., de una parte, el mantenimiento, aunque sea a título distinto pero por un prolongado plazo, de los derechos de uso y disfrute que los mismos propietarios tenían, de otra, y la consideración, en fin, de que en todo caso esos bienes habrían de quedar sujetos, aun de haberse mantenido en manos privadas, a las limitaciones dimanantes de su enclave en el dominio público hacen imposible entender que la indemnización ofrecida, dado el valor económico sustancial de ese derecho de ocupación y aprovechamiento del demanio durante sesenta años y sin pago de canon alguno, no represente ... un equivalente del derecho del que se priva a sus anteriores titulares»².

Lo anterior no es óbice para que dentro del margen de concepto del «proporcional equilibrio» entre el derecho expropiado y el valor de la indemnización que constituye el canon de constitucionalidad (S.T.C. 166/1986), el legislador pueda incrementar el «quantum» indemnizatorio, como ha hecho en la reciente Ley 2/2013, cuyo artículo 2, ha incluido en el régimen de prórroga de las concesiones otorgadas al amparo de la normativa anterior también a los titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento amparado por la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, previa solicitud de la correspondiente concesión, prórroga que podrá llegar a una duración máxima de 75 años, más que duplicando así el contenido indemnizatorio (Esta prórroga no será de aplicación a las concesiones que amparen ocupaciones y actividades en la zona de servicio de los puertos).

Esta prórroga fue cuestionada en el recurso de inconstitucionalidad promovido contra la Ley 2/2013, afirmando los recurrentes que afectaba a la integridad del dominio público. La Sentencia del Tribunal Constitucional de 5 de noviembre de 2015 rechaza ese planteamiento, pues no implica el reconocimiento de derechos de aprovechamiento privativo a perpetuidad (perpetuidad que no sería compatible con los principios de inalienabilidad e imprescriptibilidad del demanio), y que entra dentro del margen de libertad de configuración del régimen jurídico del demanio que reconoce al legislador el artículo 132 de la Constitución española. Como explica la Exposición de Motivos de la Ley 2/2013, la finalidad de la prórroga es dar respuesta a la extinción de las concesiones que comenzarían a producirse en 2018, buscando con ello la estabilización de los derechos y su adaptación a la duración temporal máxima de las concesiones prevista en la nueva Ley que pasa de 30 a 75 años (art. 66). Además no se trata de una prórroga indiscriminada, pues quedan fuera de ella las concesiones que amparen usos incluidos en el ámbito de la Ley de prevención de la contaminación de 2002. Se consigue así compatibilizar la seguridad jurídica que supone la continuidad de las concesiones con la protección del litoral.

2.º Derechos inscritos recayentes sobre terrenos que conforme al deslinde practicado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 1988 fuesen ajenos al dominio público, pero que queden dentro del nuevo deslinde que haya de practicarse para adecuarlo a las características establecidas en aquella para los distintos bienes. Se trata de bienes que conforme a la legislación anterior podían ser de dominio particular y que con arreglo a la nueva Ley pasan a ser de dominio público, pero únicamente en el caso de que el concreto tramo de costa hubiese sido objeto de deslinde anterior. Se aplica el régimen de la disposición transitoria 1.ª n.º 4 que se remite a la regulación del supuesto anterior.

² La «singularidad» de las propiedades afectadas por su declaración de demanialidad, a que se refiere esta Sentencia del Tribunal Constitucional, fue concepto acuñado por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 6 de julio de 1988 (en el asunto de «La Manga del Mar Menor»): partiendo de la afirmación de la zona marítimo-terrestre como «res communibus omnibus hominibus» que lleve inherente su inalienabilidad y su indeseafectabilidad, lleva el Alto Tribunal a la conclusión de que lo que adquirieron los particulares fue un «dominio degradado» o ciertas facultades derivadas del dominio, pero no un dominio pleno.

El esquema argumental del Tribunal Constitucional en este caso se apoya, para afirmar su constitucionalidad, en su similitud respecto del caso anterior, entendiéndose que se cumple la garantía indemnizatoria del artículo 33.3 de la Constitución al compensar la pérdida de una efectiva titularidad dominical sobre unos bienes que pasan a integrar el dominio público con el otorgamiento de una concesión que permite el mantenimiento de los usos y aprovechamientos existentes por un plazo máximo de sesenta años y exentos del pago de canon.

3.º. Derechos inscritos respecto de terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de la Ley de 1988, por estar amparados por los títulos a que se refiere el artículo 6 n.º 3 de la Ley de Costas de 1969 (se trata de títulos protegidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria).

El régimen que se les aplica es el siguiente:

3.1. Respecto de los usos existentes, se puede solicitar en el plazo de un año su legalización mediante concesión, debiendo diferenciarse:

a) Usos consistentes en obras e instalaciones construidas sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas anterior: la legalización requiere que existan razones de interés público.

b) Usos consistentes en obras o instalaciones legalizadas conforme a lo dicho, o las construidas al amparo de licencia municipal y autorización administrativa exigible conforme a la legislación anterior, pero que resulten contrarias a lo establecido por la ley de 1988: se atempera su régimen a la naturaleza del terreno en que se enclavan según sea de dominio público o de servidumbre de tránsito o de protección (disp. Trans. 4.ª n.º 2).

3.2. La superficie no ocupada mediante usos preexistentes queda sujeta al régimen general previsto por la Ley para la utilización del dominio público, atribuyendo al titular registral un derecho de preferencia durante un periodo de diez años para la obtención de los derechos de ocupación o aprovechamiento que, en su caso, puedan otorgarse sobre dichos terrenos. Todo ello sin perjuicio de las acciones civiles que aquél pueda ejercitar en defensa de sus derechos (disp. Trans. 1.ª n.º 2).

Dije ya en el año 1991 que, a mi juicio, esta disposición está distorsionada por la influencia que ejerció en el ánimo del legislador la corriente doctrinal que sostenía el tópico según el cual en el origen del título que sirvió de base para la inmatriculación registral existía una usurpación demanial, razón por la cual se establece aquí un régimen transitorio muy restrictivo. En mi opinión esta disposición no incurre en inconstitucionalidad precisamente porque salva la posibilidad del ejercicio de acciones civiles, cuyo ejercicio exitoso podrá beneficiar al titular registral en el sentido de obtener su encuadramiento en el marco de la dispo. Trans. 1.ª n.º 1.

Digo que el régimen establecido en esta disposición es muy restrictivo porque:

a) Prescindiendo de los usos existentes que afectan al suelo, respecto del suelo se dice que «quedará sujeto al régimen establecido en la presente ley para la utilización del dominio público», lo que equivale a decir que tal suelo es de dominio público, y que su aprovechamiento requiere concesión en régimen común.

b) El derecho de dominio se transforma en un mero derecho de preferencia, de carácter temporal y limitado a diez años, para obtener derechos de ocupación y aprovechamiento que «en su caso» puedan otorgarse. Dice Sánchez Lamadrid que ello no debe entenderse en su literalidad como si el derecho del titular registral quedase sometido a una condición «*si volem*», sino que ha de entenderse sometido a la condición «*si prodest*», de manera que la expresión «puedan otorgarse» debe entenderse referida a las concesiones que sean ajustadas a Derecho.

c) La posible concesión que obtenga el tercero hipotecario estará sujeta a un plazo de treinta años, sin exención de la obligación de pagar canon, y con demolición de lo edificado al extinguirse la concesión.

Parece difícil justificar que tal pírrico derecho de preferencia condicionado «*si volem*» o «*si prodest*» pueda integrar el valor patrimonial que llegue a resarcir o indemnizar la pérdida económica y jurídica que para el titular registral representa la demanialización de su derecho (de muy posible etiología correcta, como vimos).

Esta disposición incide en el nervio de la cuestión del equilibrio de los intereses protegidos por la de la Ley Hipotecaria y los amparados por la Ley de Costas, realizando el Tribunal Constitucional en su sentencia de 4 de julio de 1991 una labor de interpretación integradora.

En efecto, frente a la estrechez de la literalidad del precepto, el Tribunal Constitucional reacciona y realiza la siguiente interpretación clarificadora: *«El apartado 2 de la D.T. 1.ª se ocupa del problema que plantea la existencia sobre la zona marítimo-terrestre o playas de titularidades dominicales amparadas por el art. 34 LH, aunque no declaradas por sentencia judicial firme ... La reducción que en este caso tiene el valor de la compensación impuesta por la Ley, en relación con los dos supuestos antes estudiados, tiene su justificación, en principio, en la mayor debilidad del título. Una cosa es, claro está, una sentencia judicial, y otra bien distinta una inscripción registral, pues aun prescindiendo del hecho, bien sabido, de que entre nosotros la inscripción registral da fe de la validez del título, pero no de la realidad física del bien a que ésta se refiere, es claro que frente a la notoriedad del carácter público de la zona marítimo-terrestre, la existencia de títulos inscritos en el Registro en los que se señala como linderos de la finca «el mar» o, a veces, incluso, un país extranjero «mar por medio» no puede fundar la afirmación de una efectiva titularidad dominical».*

A partir de aquí, el Tribunal Constitucional argumenta la constitucionalidad de la D.T. 1.ª n.º 2 en base a la posibilidad que se otorga al titular registral para ejercitar las acciones civiles que procedan en defensa de sus derechos: *«tampoco cabe pasar por alto el hecho de que, en ocasiones, la inexistencia de una sentencia judicial puede deberse al hecho de que la Administración no hizo uso, tras el deslinde, de las acciones judiciales dirigidas a invalidar el título que se le oponía y que, en consecuencia, el titular registral se ve colocado en una posición más desfavorable justamente como consecuencia de la anterior inactividad de la Administración» ... «las dudas que esta consideración jurídica pudiera hacer en cuanto a la constitucionalidad de este apartado, dada la menor compensación que en este caso se ofrece a los titulares de las inscripciones registrales, quedan despejadas, no obstante por el inciso final del propio apartado en que expresamente se salva el derecho de estos titulares para acudir a las acciones civiles en defensa de sus derechos. Es evidente que, de acuerdo con esta salvedad, los titulares registrales, como aquellos titulares de derechos en zonas hasta ahora no deslindadas, cuando el deslinde se efectúe, podrán ejercitar las acciones dirigidas a obtener la declaración de su propiedad y que si la sentencia así lo hiciese, les sería de aplicación lo dispuesto en el apartado 1.º de esta D.T.».*

La reciente reforma operada por la Ley 2/2013 parece haber alcanzado la misma conclusión sobre el carácter restrictivo de la D.T. 1.ª n.º 2, al haber procedido a una nueva redacción de la misma aproximando la solución a la prevista para el caso de las titularidades privadas declaradas mediante sentencia judicial: *«2. Los titulares de los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de esta Ley, por estar inscritos en el Registro de la Propiedad y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión»³.* No hay aquí, sin embargo, prórroga ni exención del pago de canon.

La exposición de motivos de la citada Ley 2/2013 explica esta modificación diciendo que *«El legislador de 1988 optó porque los efectos de sus disposiciones, que introducían notables cambios en relación con el régimen anterior, no fuesen inmediatos sino que se demorasen en el tiempo. Entre tanto, y precisamente en atención a ese horizonte temporal declinante, la aplicación de la norma ha dado lugar a una litigiosidad crónica. Y en no pocos supuestos, ni siquiera ha llegado a aplicarse, tolerándose situaciones inaceptables medioambientalmente que aún no han sido resueltas. Tanto la aplicación conflictiva como la inaplicación o incluso la impotencia de la norma para imponerse sobre realidades sociales consolidadas son la prueba de que aquella concepción debe ser corregida./Frente a esta situación, la presente reforma proporciona seguridad jurídica estableciendo un marco en el que las relaciones jurídicas en el litoral puedan tener con-*

³ No obstante lo anterior, si los terrenos se destinaran a instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, la concesión se otorgará previo informe del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma en la que radique la ocupación. El informe determinará los efectos que la ocupación tiene para el medio ambiente e incluirá, en los casos que proceda, las condiciones que deba contemplar la concesión para garantizar una adecuada protección del medio ambiente. Este informe tendrá carácter determinante. Si la Administración General del Estado se aparta de su contenido deberá motivar las razones de interés general por las que lo hace, en la resolución por la que se otorgue o deniegue la concesión.

Si el informe del órgano ambiental autonómico no fuera emitido en el plazo de tres meses se procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

tinuidad a largo plazo. Al mismo tiempo se garantiza el mantenimiento de la integridad del dominio público marítimo-terrestre, a través de reglas claras que puedan ser aplicadas. La protección de nuestra costa solo podrá ser si es capaz de acabar, de forma real y efectiva con las situaciones irregulares que todavía perviven en ella. Para lograrlo es necesario aislar aquellos supuestos que suponen una grave amenaza a la sostenibilidad del litoral, y así, se podrá actuar sobre ellos con toda resolución.»

Late en esta explicación el deseo de disminuir la litigiosidad a que había conducido el reconocimiento de la acción a favor de los terceros hipotecarios afectados por esta disposición transitoria (art. 14 L.C.), sin correlativa definición del derecho del que dicha acción emanaba. Si, conforme a la clásica explicación de Fenech, la acción es el derecho puesto en pie de guerra, no puede decirse que la opción legislativa asumida por la Ley de Costas de 1988 de negar el derecho y afirmar la acción sea conforme a las exigencias de claridad normativa y seguridad jurídica que ahora, con evidente acierto a mi juicio, asume como objetivos el legislador de la Ley 2/2013.

Esta modificación legal también fue objeto del recurso de inconstitucionalidad, que rechaza la Sentencia del Tribunal Constitucional de 2015. Recuerda el Tribunal que ya en su Sentencia 149/1991 puso de manifiesto sus dudas sobre la redacción originaria de esta disposición transitoria por la situación desfavorable en que colocaba al titular registral respecto del titular con sentencia judicial como consecuencia de la inactividad de la Administración al no ejercitar su acción reivindicatoria. Y aunque finalmente admitió la constitucionalidad de aquella redacción, aclara ahora en la Sentencia de 2015 que dicho pronunciamiento no cierra el paso a una aproximación normativa (como la que hace la Ley 2/2013) entre los regímenes transitorios de los enclaves privados declarados por sentencia firme o amparados por una inscripción registral. «Antes al contrario, la decisión del legislador de 2013 despeja las dudas de constitucionalidad que apuntó este Tribunal en su momento ante la diferencia de compensación prevista en 1988».

Además aclara que la referencia a la «entrada en vigor de esta Ley» se refiere a la Ley de Costas de 1988 y no a la reforma de 2013.

También rechaza la alegada vulneración del principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales del artículo 9.3 de la Constitución española, pues dicha reforma no produce una restricción sino una ampliación de los derechos de los titulares de terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

4.º. Derechos inscritos respecto de terrenos comprendidos en tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988. En este caso la literalidad de la D.T. aplicable 1.ª n.º 3 resulta claramente atentatoria de derechos, pues se establece que en tal caso «se proceda a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras». Aprobado el deslinde éste declarará la titularidad dominical de tales terrenos a favor del Estado. Pero esto no es una disposición de régimen transitorio en rigor, pues los derechos preexistentes son simplemente desconocidos, sin que se establezca en parte alguna la posible compensación por ello.

De nuevo resurge con toda su virtud taumatúrgica la previsión de los artículos 13 y 14 de la Ley sobre reserva de acciones civiles a favor del titular registral, cuyo posible ejercicio exitoso evitaría la, en otro caso, posible confiscación de sus derechos, por la vía de subsumir el supuesto en el ámbito de la D.T. 1.ª n.º 1. En otro caso sería difícil defender la constitucionalidad de la diferencia de trato dado al titular registral según que su finca de ubique en un tramo de costa deslindado o en otro que no lo esté (por incumplimiento de la Administración de la obligación de deslindar en plazo de cinco años que le impuso la L.C. de 1969).

Esta idea de la posible subsunción del supuesto en el ámbito de la D. T. 1.ª n.º 1 es asumida también por el Tribunal Constitucional en su sentencia de 4 de julio de 1991 como vía para salvar en este punto la constitucionalidad de la Ley: «Es evidente que la operación de deslinde puede dar lugar también en estos casos a una privación de derechos.... En lo que toca a los derechos que recaen sobre terrenos que eran, antes de la presente Ley, de dominio privado y que, al efectuarse el deslinde de acuerdo con lo que en ella se prevé se incorporan al dominio público, la laguna legal ha sido completada ... por el Reglamento, en sus D.T. tercera n.º 4 y cuarta, dispone que estas situaciones reciban el mismo tratamiento que las contempladas en el apartado 4 de esta misma D.T. 1.ª».

Pero salvar la constitucionalidad de una norma legal por la rectificación que de la misma hace su Reglamento de ejecución, no deja de ser un ejercicio poco propicio a la claridad y seguridad jurídica. Por ello, en mi opinión con criterio acertado, la reciente Ley 2/2013, ha subsanado dicha situación modificando en la propia Ley de Costas este apartado de su D.T. 1.^a que pasa a tener la siguiente redacción: «*En los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras. Si bien, los titulares registrales de los terrenos, amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que resulten comprendidos en el deslinde practicado pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en los términos previstos en el apartado segundo de esta disposición*».

Es decir, se reconoce un derecho concesional por plazo de 30 años, sin exención de la obligación del pago del correspondiente canon, limitado a los usos existentes y con la limitación de mantener en todo caso el principio de indemnidad medioambiental.

V. LA REINTEGRACIÓN AL DOMINIO PRIVADO DE LOS TERRENOS QUE DEJEN DE FORMAR PARTE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. ESPECIAL REFERENCIA A LAS MARINAS INTERIORES COMO INSTALACIONES PORTUARIAS DEPORTIVAS.

1. La disposición adicional quinta de la Ley 2/2013.

En este repaso de los temas de relevancia registral de la reciente reforma de la Ley de Costas de 2013 merece una referencia especial la disposición adicional quinta de la Ley de 29 de mayo de 2013, relativa al reintegro del dominio de los terrenos que dejan de formar parte del dominio público marítimo-terrestre. Dice así: «*Aquellas personas que, en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, eran propietarias, con título inscrito en el Registro de la Propiedad, de terrenos que pasaron a formar parte del dominio público marítimo-terrestre por aplicación de aquella, o sus causahabientes, serán reintegrados en el dominio de los bienes que por aplicación de la presente Ley dejen de formar parte del dominio público marítimo-terrestre, una vez revisados los correspondientes deslindes, de acuerdo con la disposición adicional segunda*».

En el análisis de esta disposición podemos distinguir cuatro aspectos objetivo, subjetivo, material y formal.

A) En cuanto al aspecto objetivo, la disposición se refiere a los terrenos que pasaron a formar parte del dominio público marítimo-terrestre por aplicación de la Ley 22/1988, y que por aplicación de esta nueva Ley 2/2013 dejen de formar parte del citado dominio público marítimo-terrestre. ¿Qué bienes son estos? Como resulta del texto de la disposición se refiere a bienes que cumplan dos condiciones. Para empezar son bienes que antes de la Ley de Costas pertenecían al dominio privado y que en su virtud pasaron al dominio público. ¿Qué bienes son estos? Pues los que se subsumen en cualquiera de las categorías que enuncié antes. En segundo lugar, se trata de bienes que la Ley de Costas de 1988 definía como demaniales y que la nueva Ley de 2013 deja de considerar cómo tales. ¿Qué bienes son estos? Básicamente, sin ánimo exhaustivo, podemos citar los siguientes:

1.º En cuanto a la zona marítimo-terrestre, el artículo 3.1.a) mantiene la misma definición procedente de la Ley de 1988, pero al referirse a la línea interior se refiere al límite que alcancen las olas en los mayores temporales conocidos, añadiendo «de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente». En función de la definición de estos criterios técnicos, el espacio comprendido entre la línea interior y la exterior de la zona marítimo-terrestre puede variar y, por tanto, también disminuir. Criterios técnicos que actualmente están recogidos en el Reglamento de Costas de 10 de octubre de 2014, basados en la utilización de boyas, satélites, y datos oceanográficos y meteorológicos. La Sentencia del Tribunal Constitucional de 5 de noviembre de 2015 afirma su constitucionalidad (frente a la alegación de los recurrentes de deslegalización), señalando que permitirá un mayor rigor y objetividad en la práctica de los deslindes.

2.º En segundo lugar, respecto de las marismas, albuferas y demás terrenos bajos que se inundan por las aguas del mar, que conforme a la Ley de 1988 forman parte de la ribera del mar, ahora se añade un párrafo

final a la letra a) del artículo 3.1 de la Ley, en el que se declara que no obstante ello, «no pasarán a formar parte del dominio público marítimo-terrestre aquellos terrenos que sean inundados artificial y controladamente, como consecuencia de obras o instalaciones realizadas al efecto, siempre que antes de la inundación no fuera de dominio público». La Sentencia del Tribunal Constitucional acepta su constitucionalidad pues excluye los terrenos naturalmente inundables (son terrenos situados en cota superior a la de la mayor pleamar).

3.º En tercer lugar, respecto de las playas, se mantiene la definición de las mismas como «zona de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas», pero seguidamente se añade que «estas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa». Por tanto, a partir de este límite las dunas dejarán de formar parte del dominio público. La Sentencia del Tribunal Constitucional afirma su constitucionalidad, pues se preserva la integridad jurídica y física del demanio natural: quedan fuera las dunas relictas (aisladas tierra adentro) y las dunas estabilizadas (cubiertas en un 75% por capa vegetal).

4.º En cuarto lugar, la disposición adicional séptima de la Ley de 2013 excluye del dominio público marítimo-terrestre los terrenos correspondientes a los núcleos de población que se enumeran en el anexo de la Ley (por citar sólo tres de ellos pertenecientes a la Comunidad Valenciana: Serra Grossa y Puerto de Santa Pola en Alicante y Oliva en Valencia). En este caso la pérdida de la condición demanial no supone pérdida de la titularidad de los bienes afectados por parte del Estado, puesto que su transmisión a los particulares ocupantes de los mismos, en su caso, deberá tener lugar a través de cualquiera de los negocios dispositivos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5.º Otro supuesto importante, que resulta de la disposición adicional décima añadida a la Ley de Costas en la reforma de 2013, se refiere a las urbanizaciones marítimo-terrestres en las que se hayan autorizado obras para construir canales navegables que den lugar a la invasión de dichos canales por las aguas del mar. Siguiendo el criterio que ya resultaba del artículo 46 del Reglamento de Costas de 1989 se establece que «el terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre». Sin embargo, de forma novedosa se añade a continuación que «No obstante, no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinen a estacionamiento náutico individual y privado. Tampoco se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados como consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico colectivo y privado.» Este supuesto merece una consideración más detenida que haremos después.

B) Por lo que se refiere a los elementos subjetivos de la disposición adicional quinta, está referido a «Aquellas personas que, en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, eran propietarias, con título inscrito en el Registro de la Propiedad» de los bienes indicados y sus causahabientes. Se trata de una previsión lógica puesto que dado que a partir del momento de la demanialización realizada por la Ley de 1988 tales bienes pasaron a estar afectados por los principios de inalienabilidad e imprescriptibilidad propios de todos los bienes de dominio público, la cadena de titulares civiles de tales bienes se interrumpió en el mismo momento de la entrada en vigor de la citada Ley de 1988.

Es cierto que cabe la posibilidad de que el último titular civil de tales bienes no fuese un titular inscrito, y que en tal caso la literalidad de la norma genera dudas sobre la condición de beneficiario de dicho titular extrarregistral, lo que podría resultar discutible como opción legislativa en caso de que se tratase de un titular con sentencia judicial favorable. Pero lo que pone de manifiesto esta norma es que ha cambiado el paradigma desde el que la Ley contempla el Registro de la Propiedad, pasando de la consideración peyorativa que analizamos más arriba, a una concepción totalmente distinta y más acorde con la realidad institucional del Registro, al considerarlo como la Institución que dota de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario al certificar la validez de los títulos inscritos.

Desde luego la solución legal actual es totalmente impecable en relación con las fincas inmatriculadas, pues el titular registral que lo era a la entrada en vigor de la Ley de 1988 gozaba de las presunciones de existencia y validez de su título derivada del principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos del artículo 32 de la misma Ley. Cosa distinta es que el beneficio de la nueva disposición adicional quinta se extienda también a los causahabientes del titular inscrito, aunque lo fueren por título anterior a la Ley de 1988, siempre bajo la condición de que

previa o simultáneamente (tracto abreviado) se inscriban tales titularidades junto con el título del reintegro de dominio que resulta de la citada disposición adicional.

C) Respecto de los aspectos materiales o sustantivos, la disposición adicional quinta genera «*ope legis*» un proceso inverso al de la expropiación también por ministerio de la ley que produjo la demanialización de tales terrenos por la Ley de Costas de 1988. Se trata, por tanto, de una operación similar a una «reversión» expropiatoria, si bien obviamente no será preciso realizar ninguna devolución de la indemnización recibida, pues siendo ésta un mero derecho concesional respecto de los usos y aprovechamientos existentes, o incluso una mera preferencia para el otorgamiento de una concesión de régimen común sobre tales terrenos, la propia mutación del derecho concesional en derecho dominical supone la extinción del primero, con efecto equivalente a la devolución de la indemnización. En este caso la Ley no habla de «reversión» sino de «reintegración» en el dominio privado de su antiguo titular, novedad terminológica que se corresponde con la novedad legal de la figura.

D) Finalmente, respecto de los elementos formales, la disposición adicional quinta dice que el antiguo propietario con título inscrito será reintegrado en el dominio de tales terrenos «una vez revisados los correspondientes deslindes, de acuerdo con la disposición adicional segunda», disposición que, como hemos visto, impone a la Administración General del Estado el deber jurídico de iniciar la revisión de los deslindes ya efectuados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la citada Ley 2/2013.

Esto no quiere decir, sin embargo, en mi opinión, que el deslinde administrativo tenga en este caso un valor constitutivo del derecho de dominio. El efecto de la «desmanialización» y paralela atribución del dominio del bien a favor del antiguo propietario inscrito es un efecto que nace directamente de la ley. En este sentido el deslinde tendría en este caso el mismo valor, pero de efecto inverso, al que predica del mismo el artículo 13 de la Ley de Costas, conforme al cual el deslinde aprobado «declara la posesión y titularidad dominical a favor del Estado».

Glosando este precepto, el Consejo de Estado en su Dictamen 1.132/96, de 13 de junio de 1996, afirmó que dicha eficacia del deslinde representa «una ruptura del tradicional monopolio del Juez civil para conocer de cualquier cuestión relativa al dominio, aun cuando éste fuera de titularidad pública, atribuyendo a la Administración que promueve el deslinde la facultad de decidir —en vía administrativa— sobre la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado... sin que las inscripciones registrales puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados. De este modo, la realidad extrarregistral del deslinde administrativo goza del valor de enervar la presunción «*iuris tantum*» que confiere el Registro de la Propiedad a las titularidades inscritas, de tal forma que la realidad registral contradictoria cede a favor de la propiedad pública declarada en el acto administrativo de deslinde». Finalmente, así lo ha corroborado el Tribunal Supremo (Sala Tercera) en su Sentencia de 24 de septiembre de 2001.

Ahora bien, esta eficacia, en puridad, no resulta del mismo deslinde que propiamente no «constituye» el derecho dominical que proclama, sino que simplemente lo «declara», pero sin constituirlo «*ex novo*». En palabras de la Sala Primera del Tribunal Supremo en Sentencia de 21 de mayo de 2008, «el deslinde administrativo de la zona marítimo-terrestre realizado al amparo de la Ley de Costas tiene eficacia declarativa de la naturaleza demanial de los bienes cuya cabida y linderos se precisan en él». Pues bien, del mismo modo, y ahora en sentido inverso, el deslinde a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 2/2013 tendrá ese mismo efecto declarativo. Pero también de forma similar a lo que ocurre con el deslinde del demanio costero, este nuevo deslinde, en concreto la resolución aprobatoria del mismo, será título suficiente para la rectificación del Registro, a efecto de hacer constar la reintegración del dominio resultante de la reiterada disposición, inscripción que deberá producirse tanto si el demanio llegó a inscribirse a favor del Estado, como si no fue el caso.

También esta disposición adicional 5.^a fue cuestionada de inconstitucionalidad, y también en este punto ha sido rechazado el recurso por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 5 de noviembre de 2015, pues el reintegro posesorio sólo será ilegítimo constitucionalmente en caso de que la exclusión de determinados bienes del dominio público incurra en infracción del artículo 132 de la Constitución, cuestión que se examina en otros apartados de la sentencia, en general con el mismo resultado desestimatorio.

2. La disposición adicional sexta. Reintegro del dominio de los terrenos de las urbanizaciones marítimo-terrestres que dejen de formar parte del dominio público marítimo-terrestre.

Se trata de un caso singular o especial que cabría entender también subsumido en la disposición adicional quinta que acabamos de examinar. Dice así la adicional sexta: «*Las personas que, a la entrada en vigor de esta Ley, sean titulares de terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que dejen de formar parte del dominio público marítimo-terrestre por aplicación de la misma, serán reintegrados en el dominio de dichos bienes, una vez sean revisados los correspondientes deslindes, de acuerdo con la disposición adicional segunda*».

La Sentencia del Tribunal Constitucional afirma su constitucionalidad, pues sólo los terrenos «naturalmente inundables» forman parte del dominio público preservado por el artículo 132 de la Constitución. Y no hay retroactividad prohibida por la Constitución española pues no es una «*reformatio in peius*».

Esta disposición debe examinarse conjuntamente con la adicional décima de la Ley de Costas de 1988 añadida en la reforma de 2013, y ha sido objeto de un análisis detenido por parte de la D.G.R.N. en su reciente Resolución de 23 de enero de 2014, una de las más extensas y complejas de la D.G. El caso concreto resuelto se refería a una escritura de compraventa de una participación indivisa de una finca registral del Registro de la Propiedad de Rosas nº 2, descrita como parcela de terreno en la Urbanización Marina de Empuriabrava, destinada a embarcadero. En la escritura se concretaba respecto de dicha participación indivisa que se trataba de un «amarre en puerto privado consistente en una participación indivisa en una finca que fue parcialmente inundada a tal efecto y que, si bien luego fue afectada por una delimitación del dominio público marítimo-terrestre..., nunca inscrita en el Registro de la Propiedad, en la actualidad ha sido excluida del mismo pues, con arreglo a la nueva Ley de Costas (Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral): «no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados como consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico colectivo y privado». La registradora suspendió la inscripción porque «atendiendo al carácter de dominio público del mar territorial y del terreno inundado por el mismo (artículo 43.6 del Reglamento de Costas) no procede la inscripción de la transmisión de la propiedad de la participación indivisa de 1/24 ava parte de la finca registral 12.834 por constituir punto de amarre y no constar previamente inscrita la correspondiente concesión administrativa en el Registro de la Propiedad o acreditar la modificación del deslinde que excluya la finca relacionada del dominio público marítimo terrestre». La D.G.R.N. confirma la calificación en base a los siguientes razonamientos:

«Queda, por último, por determinar si la reforma introducida por 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, ha producido una exclusión «*ope legis*» del dominio público de la finca a que se refiere este expediente y su paralela atribución al titular registral, como sostiene el recurrente, en base a la disposición adicional décima de la citada Ley, añadida por su artículo 1.41 en cuyo apartado 3, letra a, se dispone lo siguiente: «La realización de las obras para construir los canales navegables de la urbanización marítimo-terrestre que dan lugar a la invasión por el mar o por las aguas de los ríos hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas de terrenos que antes de dichas obras no sean de dominio público marítimo-terrestre, ni estén afectadas por la servidumbre de protección, producirán los siguientes efectos: a) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre. No obstante, no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinen a estacionamiento náutico individual y privado. Tampoco se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados como consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico colectivo y privado». Este precepto ha venido a establecer una excepción a la regla general del artículo 43.6 del Reglamento de Costas, en cuanto éste dispone que «el terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre», sin las exclusiones que ahora establece la transcrita disposición adicional, de donde colige el recurrente que la finca objeto de calificación negativa no es ni puede ser de dominio público marítimo-terrestre al entrar de lleno en la excepción contemplada en la citada disposición adicional décima de la vigente Ley de Costas.

Pero esta conclusión se enfrenta a varios obstáculos. En primer lugar, el efecto previsto en la norma, «*prima facie*» y según su interpretación literal, es el de la «no incorporación» al dominio público marítimo-terrestre de terrenos de titularidad privada colindantes con el canal e inundado como consecuencia de exca-

vaciones, no la exclusión del dominio público y su reversión al dominio privado de terrenos que con arreglo a los regímenes legales vigentes al tiempo de la realización de las respectivas obras para la construcción de canales navegables hayan pasado al dominio público (en este caso con arreglo a las Leyes de Puertos de 1928 y de Costas de 1969).

En segundo lugar, obsérvese que la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, en su artículo 1, apartado 41, añade una nueva disposición adicional a la Ley de Costas de 1988, y no una disposición transitoria, por lo que el régimen de su aplicación temporal, en principio, se habría de regir por el artículo 2.3 del Código Civil, conforme al cual «las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario». Es cierto, no obstante, que la interpretación sistemática de la citada disposición adicional décima, en concordancia con la nueva disposición adicional sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, sí parece amparar una aplicación retroactiva de la regla de exclusión del dominio público para los casos concretos a que se refiere esta última, esto es, en favor de los titulares de terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad (no por tanto con carácter general), al establecer la citada disposición adicional sexta que «las personas que, a la entrada en vigor de esta Ley, sean titulares de terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que dejen de formar parte del dominio público marítimo-terrestre por aplicación de la misma, serán reintegrados en el dominio de dichos bienes, una vez sean revisados los correspondientes deslindes, de acuerdo con la disposición adicional segunda».

En el caso del presente expediente la condición de titular inscrito sí la cumplen los vendedores. Ahora bien, el reintegro a favor de dichos titulares registrales en el dominio de los terrenos inscritos, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que «dejen de formar parte del dominio público» por aplicación de la citada Ley 2/2013 no se establece de forma automática e incondicionada, sino sujeta al requisito de la previa revisión del correspondiente deslinde «de acuerdo con la disposición adicional segunda», según la cual «la Administración General del Estado deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley». Por ello fue correcta la calificación recurrida al señalar la necesidad de «acreditar la modificación del deslinde que excluya la finca relacionada del dominio público marítimo-terrestre», norma, por lo demás, concordante con el artículo 15, número 4, de la Ley de Costas en su redacción originaria, con la importante novedad de que la revisión del deslinde habrá de ejecutarse en forma tal que permita el cumplimiento de lo ordenado en la disposición transitoria cuarta de la misma Ley 2/2013 que establece que para el cumplimiento de la obligación de inscribir sus bienes de dominio público (obligación que ya impuso el artículo 36 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas), la Administración General del Estado tendrá un plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de aquella Ley, cuyo cumplimiento efectivo ha de redundar sin duda en una mejora de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, al hacer fácilmente cognoscibles las limitaciones legales que impone el régimen jurídico de dichos bienes, además de extender la garantía que representa la protección registral en beneficio de la integridad e indemnidad del patrimonio público demanial, en este caso costero (cfr. Resolución de 11 de junio de 2013)».

«EXCERPTA» SOBRE LA CONTROVERTIDA NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA JUDICIAL. *Por Juan Pablo Murga Fernández, Profesor Doctor de Derecho Civil, Universidad de Sevilla.*

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA SUBASTA O VENTA JUDICIAL.

La época de acuciante crisis económica en la que nos hallamos inmersos está trayendo consigo una triste proliferación del número de ejecuciones forzosas (ordinarias y sobre todo hipotecarias) y consiguientes subastas judiciales en nuestro país.

De todos es sabido, que el proceso de ejecución supone siempre la existencia de una obligación declarada incumplida y reconocida en una sentencia de condena o plasmada en un título que lleve aparejada ejecución. Ese incumplimiento de la obligación, concretado por el deudor con su conducta contraria a Derecho, es el causante del desequilibrio patrimonial en el acreedor y el que origina que los bienes del deudor estén sometidos directamente a la actuación del órgano judicial ejecutivo en patrimonio ajeno, tendente a restablecer la lesión jurídica que sufre el acreedor, sin contar para ello con la voluntad del deudor e incluso actuando en su contra. Concretamente, cuando el título de ejecución contiene una condena consistente en una obligación de pago de una determinada cantidad de dinero, bien como objeto del título o bien en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios, tiene lugar la llamada ejecución genérica o pecuniaria (se opone a la ejecución no pecuniaria), que constituye el supuesto más generalizado en la práctica, y es en el que se circunscribe la subasta o venta judicial.

Este proceso de ejecución se proyecta en dos etapas: la del embargo y la del procedimiento de apremio. Con la primera, se lleva a cabo una individualización o aprehensión del bien sobre el que va a recaer la ejecución; mientras que en la fase de apremio tiene lugar la realización del bien en cuestión y el pago al acreedor ejecutante. A grandes rasgos, puede decirse, que la gran particularidad de la ejecución hipotecaria viene dada por el hecho de que esa individualización del bien queda ya preestablecida por razón de la garantía real específica en que consiste el derecho real de hipoteca, de modo que en dicho caso el embargo no es necesario.

Pues bien, dentro del apremio, la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, prevé tres grandes sistemas para la reparación del incumplimiento del deudor: la entrega al ejecutante de una cantidad de dinero previamente embargado (en los casos tasados legalmente en los que así sea posible); en la forma convenida entre las partes e interesados y aprobada por el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución; y fuera de los casos anteriores, mediante enajenación realizada con persona especializada y en último caso, mediante la subasta judicial. Resulta curioso comprobar cómo el medio de realización puesto en último lugar por la Ley de Enjuiciamiento Civil realmente viene a ser el más utilizado en la práctica de nuestros Tribunales. Tanto es así, que en el caso de la ejecución hipotecaria, en virtud del art. 691 LEC, la subasta figura como medio de realización prioritario, relegando los restantes medios a un papel secundario¹. Subasta judicial también conocida como «venta judicial» o incluso «venta forzosa» (en este último caso, por influencia evidente del Derecho italiano: «vendita forzata»), cuya naturaleza jurídica ha suscitado enorme controversia a nivel doctrinal.

En estas páginas pretendemos ofrecer precisamente algunas resumidas claves acerca del encarnizado debate sobre la naturaleza jurídica de la subasta, cuyo detallado análisis ha sido desarrollado en un estudio publicado recientemente en el Anuario de Derecho Civil, en su tomo LXIX, fascículo I, de 2016².

(*) El presente trabajo se ha realizado dentro del Proyecto de Investigación «Sujetos e Instrumentos del Tráfico Privado (VII): Mercado Inmobiliario y Crisis Económica» (DER2015-66043-P) financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

¹ En efecto, el art. 691 L.E.C., apartados 1 y 6 se afirma: 1. «Cumplido lo dispuesto en los artículos anteriores y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresadas, se procederá a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor, a la subasta de la finca o bien hipotecado»; 6. «En los procesos de ejecución a que se refiere este capítulo podrán utilizarse también la realización mediante convenio y la realización por medio de persona o entidad especializada reguladas en las secciones 3.ª y 4.ª del capítulo IV del presente título».

² MURGA FERNÁNDEZ, J.P., «Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española», en ADC, tomo LXIX, fascículo I, 2016, pp. 153-219. Muchas de las consideraciones aportadas en este trabajo y su relación con la controvertida cuestión fiscal de la tributación por T.P.O. o I.V.A. de la transmisión operada mediante subasta, se incluyen igualmente en nuestro estudio: «El transmitente en la subasta judicial: confirmación de una doctrina jurisprudencial uniforme en sede fiscal que resuelve una controvertida cuestión sustantiva», en Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial, N° 31, 2013, pp. 329-346.

2. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA JUDICIAL: ¿CONTRATO DE COMPRAVENTA O ACTO PROCESAL? TEORÍAS PRIVATISTAS Y PUBLICISTAS.

2.1. PLANTEAMIENTO DE LA CONTROVERSIA: DUALIDAD DE POSTURAS (PRIVATISTAS Y PUBLICISTAS).

Como acaba de ponerse de manifiesto, una de las cuestiones que más controversia ha suscitado la venta judicial en el seno de la doctrina es la concerniente a su naturaleza jurídica³, la cual debe su razón de ser a la inexistencia de una regulación sustantiva propia y específica del referido instituto desde un punto de vista sustantivo, lo que determina la necesidad de integrar tal ausencia con la figura que le sea más afín posible⁴. Prueba de lo anterior, es la experiencia del Ordenamiento Jurídico italiano, en el seno de cuya doctrina la discusión en torno a la naturaleza jurídica de la denominada «*vendita forzata*», es una viva constante bajo la vigencia del Código Civil italiano de 1865, si bien queda superada con la aparición del Código Civil de 1942 actualmente en vigor, en el que ya sí existe una regulación específica de los efectos de la «*vendita forzata e della assegnazione*», en los artículos 2919 a 2929⁵. En efecto, como bien indica CERINO-CANOVA, la polémica sobre la naturaleza jurídica de la venta judicial en Italia está superada desde que el Código Civil italiano de 1942 contempla preceptos específicos destinados a regular los efectos sustantivos de la misma: desde ese momento no es necesario polemizar sobre la naturaleza con objeto de determinar qué cuerpo normativo resultará aplicable en atención a determinadas cuestiones problemáticas, porque las mismas ya encuentran una respuesta positiva en el propio texto del Código Civil italiano de 1942⁶.

La anunciada controversia se cifra en la existencia de múltiples teorías doctrinales y jurisprudenciales en torno al particular, que giran en torno a la comparación del instituto objeto de estudio y la venta ordinaria, debido a sus evidentes similitudes. En efecto, son muchas las posturas que pueden encontrarse, cada cual

³ DÍEZ-PICAZO, L., «Los llamados contratos forzados», en ADC, Tomo I, 1956, p. 95: «El problema de la naturaleza jurídica de la enajenación de los bienes del deudor ejecutado ha suscitado fuertes dudas dentro de la doctrina procesal (...)». En el mismo sentido, SOLCHAGA LOITEGUI, J., El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles, Navarra, 1986, p. 68. En tiempos más recientes, MORAL MORO, M.J., La subasta judicial de bienes inmuebles, Barcelona, 2000, p. 64; MONDEJAR PEÑA, M.I., Las subastas judiciales forzadas, Madrid, 2008, p. 234.

Por parte de la doctrina italiana, vid., MAZZARELLA, F., «*Vendita forzata*», en Enciclopedia del Diritto, Tomo XLVI, Milano, 1993, p. 552; También TRAVI, A., «*Vendita dei beni pignorati*», en Novissimo Digesto Italiano, Vol. 20° (UN-Z), Diretto da AZARA, A., y EULA, E., Torino, 1975, p. 636.

⁴ En este mismo sentido, FRANCO ARIAS, J., El procedimiento de apremio, Barcelona, 1987, p. 37: «La doctrina ha intentado siempre penetrar en la esencia de la actividad de conversión de los bienes afectados en dinero. La necesidad de hacerlo está estrechamente vinculada a los intentos de encontrar soluciones adecuadas a los problemas que tal actividad comporta y en especial a la búsqueda de respuestas que cubran las lagunas legales que existen». Prueba de lo anterior, es la experiencia del Ordenamiento Jurídico italiano, en el seno de cuya doctrina la discusión en torno a la naturaleza jurídica de la denominada «*vendita forzata*», es una viva constante bajo la vigencia del CC italiano de 1865, si bien queda superada con la aparición del Código de 1942 actualmente en vigor, en el que ya sí existe una regulación específica de los efectos de la «*vendita forzata e della assegnazione*», en los artículos 2919 a 2929.

⁵ El C.C. italiano vigente de 1942 se ocupa de los denominados «*Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*», en la Sección 3ª del Título IV («*Della tutela giurisdizionale dei diritti*»), del Libro VI («*Della tutela dei diritti*»).

⁶ CERINO-CANOVA, A., «*Vendita forzata ed effetto traslativo*», en Rivista di Diritto Civile, fasc. 2, 1980, p. 149, nota n. 47: «Proprio la disciplina sostanziale della vendita forzata, dettata dagli art. 2919 ss., costituisce la ragione decisiva del progressivo affievolirsi del dibattito sulla natura della vendita forzata. Infatti, quale sia la scelta preferita da ciascun interprete, resta fermo che i principali effetti dell'istituto si atteggiano in conformità alla normativa del Codice: ossia, nella legislazione vigente, non è più la speculazione teorica che deve indicare la regolamentazione giuridica dell'istituto, ma inversamente è questa la premessa di ogni teorizzazione». También JACCHERI, E., «*Sospensione della vendita forzata ed effetto traslativo (riflessioni alla luce della modifica dell'art. 586 C.P.C. introdotta dalla legge 12 luglio 1991 n. 203)*», en Rivista di Diritto Processuale, fasc. 3, 1993, pp. 793 y 794. En el mismo sentido, TRAMONTANO, R., «*La natura giuridica della vendita forzata*», en Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile, fasc. 3, 1995, p. 1131. Asimismo, TEDOLDI, A., «*Vendita e assegnazione forzata*», en Digesto IV Ed., discipline privatistiche, sez. civile, XIX, 2000, p. 4 [consultado en <http://bidx.leggiditalia.it>: fecha de consulta 1 marzo 2015]: «Si è a lungo dibattuto sulla natura giuridica della vendita forzata. I codici del 1865 non regolavano esplicitamente gli effetti di essa, come avviene ora negli artt. 2919 ss. c.c., e larga parte della dottrina, nello sforzo di colmare le lacune legislative, assimilava la vendita forzata a quella volontaria». Por parte de la doctrina española, también destaca la superación de la controvertida naturaleza jurídica de la venta judicial, gracias a la regulación de sus específicos efectos sustantivos, FRANCO ARIAS, J., El procedimiento de apremio..., cit., p. 45, nota n. 135: «La vieja disputa sobre la naturaleza jurídica, perniciosa en cuanto intenta convertir a la venta forzada en una cosa misteriosa y separarla, a cualquier precio, de otros tipos de figuras semejantes, ha sido superada, por los menos parcialmente, en Italia, gracias a introducir en el Código Civil una regulación específica que establece los efectos propios de la venta forzada (arts. 2919 y ss. CC italiano)».

con un matiz específico, si bien por razones de claridad expositiva, trataremos de sistematizarlas agrupándolas en dos grandes categorías: a saber, las teorías que podríamos denominar privatistas, y las teorías publicistas⁷.

2.2. LAS TEORÍAS PRIVATISTAS Y SUS ARGUMENTOS.

Las teorías privatistas en torno a la naturaleza jurídica de la venta judicial, también denominadas «contractualistas», son aquellas que tienen en común el identificar la venta judicial con un contrato, concretamente con el de compraventa. Es evidente, que esa identidad entre la enajenación forzosa llevada a cabo mediante subasta en el seno del proceso de ejecución y la venta ordinaria existe desde el punto de vista de su función económica, pues en ambas tiene lugar un cambio de cosa por precio cierto; idéntica función económica que justificaría su mismo tratamiento jurídico⁸.

Como argumento adicional a favor de esta postura privatista también se erige la propia definición legal que el Código Civil da de la compraventa⁹. En efecto, el art. 1.445 C.C. define al contrato de compraventa ordinario como aquel en el que «uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que le represente». Siguiendo una interpretación auténtica de tales definiciones, es evidente que la venta judicial tiene perfecta cabida en las mismas: en ella existe una entrega de una cosa (bien subastado), a cambio de un precio (el precio de remate que definitivamente pague el adjudicatario).

A lo anterior, también cabría sumar los numerosos preceptos de nuestro panorama normativo que al hacer referencia a la enajenación forzosa se refieren a ella expresamente con el término «venta»¹⁰. Por lo que concierne al C.C., pueden destacarse los artículos siguientes:

- El art. 1459 C.C., que en sede de prohibiciones legales de vender, emplea como sinónimos la venta ordinaria y la judicial, haciendo referencia a ella bajo el término de «subasta judicial». En efecto, siguiendo el tenor del referido precepto, se afirma que «no podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial...»; es decir, se da por hecho que la enajenación por subasta judicial es una compraventa en toda regla.
- El art. 1489 C.C., concerniente al saneamiento por vicios ocultos y evicción en el ámbito de las ventas judiciales.
- Art. 1640 C.C., referente al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por parte de los condueños en la venta judicial.

Por lo que respecta a la Ley de Enjuiciamiento Civil, se suele emplear con mayor frecuencia el término «subasta»¹¹, como comprensivo de la enajenación forzosa que tiene lugar en el seno del procedimiento de

⁷ Acogemos como método de investigación la distinción pública-privada, seguida por la gran mayoría de la doctrina española e italiana: por parte de la doctrina española y a grandes rasgos, éste es el método seguido por GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E., *La enajenación forzosa*, Pamplona, 1966, pp. 59-121; autor a quien debemos la primera y más brillante sistematización de las teorías existentes en torno a la naturaleza jurídica de la venta judicial. Es también el método seguido por FRANCO ARIAS, J., *El procedimiento de apremio...*, cit., pp. 37-50; MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J., *Tratado de proceso de ejecución civil*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, pp. 1724-1727. En el seno de la doctrina italiana, también se sigue este método por parte de: BONSIGNORI, A., «Effetti della vendita forzosa e dell'assegnazione», en *Il Codice Civile Commentario*, dirigido por SCHLENSINGER, P., Milano, 1988, pp. 2-30; MAZZARELLA, F., «Vendita forzosa...», cit., pp. 552-556; TRAVI, A., «Vendita dei beni pignorati...», cit., pp. 636-638.

⁸ El célebre CARNELUTTI fue de los primeros en hacer hincapié en la semejanza económica entre la enajenación forzosa llevada a cabo mediante la subasta judicial y la venta ordinaria. Entiende que el cambio de bienes por dinero se consigue por la venta y por el arriendo, siendo el medio económico adoptado por el proceso para convertir en dinero los bienes embargados a la venta (CARNELUTTI, F. *Lezioni di Diritto Processuale Civile. Processo di esecuzione*, Tomo II, Padova, 1932, pp. 221 y ss.).

⁹ El argumento de la identidad de ambas instituciones partiendo de la definición legal de compraventa es destacado por GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E., *La enajenación forzosa...*, cit., p. 59. De la misma forma, MORAL MORO, M. J., *La subasta judicial de bienes inmuebles...*, cit., p. 64.

¹⁰ GUASP, J., ARAGONESES, P., *Derecho Procesal Civil*, Tomo II, Madrid, 2006, p. 651, también destacan este frecuente empleo por parte de la legislación positiva vigente del término «venta» para referirse a la enajenación forzosa que tiene lugar mediante subasta en el seno del proceso de ejecución, como argumento a favor de la tesis privatista.

¹¹ Ha de advertirse, que el término subasta, según la generalidad de la doctrina, suele tener dos acepciones legales: a saber, una primera en sentido estricto, conforme a la cual, sería «sólo la fase del procedimiento de apremio encaminada a determinar, mediante pública licitación, el precio en que los bienes inmuebles van a ser vendidos, e individualizar la persona que los adquiere» (MORAL MORO, M.J., *La subasta judicial de bienes inmuebles...*, cit., pp. 62 y 63; por tanto sería el acto procesal anterior a la propia enajenación forzosa); y en sentido amplio, incluiría tanto el acto procesal anterior, como la propia enajenación o transmisión posterior del bien. Al referirnos a la subasta, estamos manejando esta segunda acepción amplia en la que se incluye por parte de la Ley la enajenación o venta forzosa con la que se lleva a cabo la transmisión del bien al adjudicatario, a cambio del pago del precio del mismo por su parte.

ejecución dineraria; si bien, en el ámbito preciso de su regulación, pueden encontrarse alusiones al vocablo «venta» en los siguientes preceptos:

- El art. 558.1 L.E.C., que en el seno de la regulación de la «oposición a la pluspetición», afirma que fuera del caso de que la oposición esté exclusivamente fundada en pluspetición o exceso y el ejecutado ponga a disposición del Tribunal, para su inmediata entrega por el Secretario Judicial al ejecutante, la cantidad que considera debida, «la ejecución continuará su curso, pero el producto de la venta de bienes embargados, en lo que exceda de la cantidad reconocida como debida por el ejecutado, no se entregará al ejecutante mientras la oposición no haya sido resuelta». Como puede apreciarse, se habla expresamente de «venta» de los bienes embargados.

- El art. 643.1 L.E.C., donde en relación a la subasta de bienes muebles, se afirma que la subasta consistirá en «la venta de uno o varios bienes o lotes de bienes, según lo que resulte más conveniente para el buen fin de la ejecución».

- El art. 652.1.1º L.E.C., de nuevo en el ámbito de la subasta judicial de bienes muebles, en el que se indica que «finalizada la subasta, se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta». Se identifica, pues, la enajenación forzosa llevada a cabo en el seno de la subasta con el término venta.

- El art. 653.1 L.E.C., que al referirse a la quiebra de la subasta de bienes muebles establece que «si ninguno de los rematantes a que se refiere el artículo anterior consignare el precio en el plazo señalado o si por culpa de ellos dejare de tener efecto la venta, perderán el depósito que hubieran efectuado y se procederá a nueva subasta, salvo que con los depósitos constituidos por aquellos rematantes se pueda satisfacer el capital e intereses del crédito del ejecutante y las costas». Se habla, como puede apreciarse, de carencia de efectos de «la venta», lo cual es ciertamente significativo¹².

2.3. DIFICULTAD DE LAS TESIS PRIVATISTAS: LA EXPLICACIÓN DE LA AUSENCIA DE VOLUNTAD DEL DEUDOR EJECUTADO.

Los partidarios de la tesis privatista en torno a la naturaleza jurídica de la venta judicial la identifican con la compraventa ordinaria, esto es, con un contrato. Ahora bien, partiendo de la noción básica de contrato, conforme a la cual éste viene constituido por la concurrencia de, al menos, dos voluntades (en el caso de la compraventa, la voluntad del vendedor y la del comprador), ¿cómo se explica la calificación como contrato de una institución, la enajenación forzosa mediante subasta judicial, en la que la voluntad del que se tiene por vendedor —el deudor ejecutado— no existe? Es más, la venta judicial, no sólo se decreta con ausencia de la referida voluntad del deudor, sino incluso en contra de la misma. He aquí la gran dificultad, a nuestro juicio insalvable, con la que tropiezan las tesis privatistas.

En efecto, siguiendo a DÍEZ-PICAZO puede decirse que nuestro C.C. no define lo que se entiende por contrato, si bien «nos suministra valiosos materiales para poder ensamblar el concepto que del contrato tuvieron los autores del Código: el art. 1.089 menciona al contrato al enumerar las “fuentes de las obligaciones”; el art. 1091 afirma que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos”; y el art. 1.254 dice que “el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”». Partiendo de los tres preceptos enunciados, el referido autor deduce dos notas características predicables de todo contrato:

- En el contrato siempre hay un «consentimiento común de dos o más personas»¹³.
- El contrato siempre trae como consecuencia «la creación de una obligación que tiene fuerza de ley entre las partes contratantes»¹⁴.

¹² MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J., Tratado de proceso de ejecución civil..., cit., p. 1724, destaca también este argumento de las teorías privatistas, apoyándose en el vigente texto de la L.E.C.

¹³ La necesaria voluntad de al menos dos personas para el nacimiento de todo contrato es una constante reiterada por la generalidad de la doctrina. Por todos, vid., CLEMENTE DE DIEGO, F., Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Madrid, 1959, pp. 100 y 101.

¹⁴ DÍEZ-PICAZO, L., Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, I, 6ª Ed., Navarra, 2007, p. 133.

Pues bien, resulta evidente, que en la venta judicial esta necesaria concurrencia de voluntad de las partes contratantes brilla por su ausencia: en ella, la única voluntad existente es la del adjudicatario que consiente en pagar un determinado precio (el precio del remate) para adquirir la cosa objeto de subasta¹⁵.

Para superar esta clara insuficiencia que arrojan las tesis privatistas o contractualistas en torno a la venta judicial, los autores partidarios de las mismas han ido creando diversas teorías que al parecer de la mayoría de la doctrina actual se antojan ciertamente artificiosas¹⁶.

2.4. LAS POSTURAS «PUBLICISTAS O PROCESALISTAS» ACTUALMENTE IMPERANTES.

Frente a las posturas que utilizan la compraventa como punto de referencia, aparecen otra serie posturas doctrinales, actualmente mayoritarias e imperantes, que intentan definir y comprender la esencia de la enajenación que tiene lugar en el procedimiento de apremio en base exclusivamente al propio proceso¹⁷.

En efecto, la mayor parte de la bibliografía actual, ante la imposibilidad de configurar la subasta o venta judicial como contrato, al no existir un consentimiento libre y espontáneo en el propietario y transmitente del bien ejecutado, considera que la misma no es sino un acto procesal unilateral del órgano judicial ejecutivo, basado en el ejercicio de la potestad jurisdiccional¹⁸.

Subasta o venta judicial consistente en un acto procesal, pues, que como tal, quedará sometida a la normativa estricta y puramente procesal, a saber, la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente.

¹⁵ Son numerosos los autores que destacan esta dificultad prácticamente insalvable a la que se enfrentan los partidarios de la naturaleza contractual de la venta judicial. Así, por parte de la doctrina más clásica en la materia: SOLCHAGA LOITEGUI, J., El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles..., cit., p. 69; igualmente, FRANCO ARIAS, J., El procedimiento de apremio..., cit., p. 37; asimismo, ARANDA RODRÍGUEZ, R., «Retracto convencional: legitimación pasiva y ejercicio en las subastas judiciales. Analogías y diferencias entre compraventa y subasta judicial. Estudio a propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995», en ADC, Tomo XLIX, 1996, p. 902; también GUASP, J., ARAGONESES, P., Derecho Procesal Civil..., cit., p. 651; del mismo modo, MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J., Tratado de proceso de ejecución civil..., cit., p. 1725.

¹⁶ Pueden citarse las siguientes tesis privatistas o contractualistas tendentes a superar artificiosamente la ausencia de voluntad del deudor ejecutado:

La de la «representación genérica» de CARNELUTTI (CARNELUTTI, F., *Lezioni di diritto processuale civile*. Vol. II, *Processo di esecuzione*, Padova, 1931, pp. 221 y ss.), quien entiende que la Ley concede al órgano jurisdiccional encargado de la ejecución el poder de representar al ejecutado en el contrato venta; esto es, el órgano competente, procede a la venta los bienes en representación del ejecutado.

La tesis de «sustitución material del juez u órgano ejecutivo, o de representación legal del órgano ejecutivo» de CARNELUTTI (CARNELUTTI, F., *Instituciones del Proceso Civil*, Vol. III, traducción SENTÍS MELENDO, Buenos Aires, 1960, pp. 35 y 36.). Esta segunda teoría viene a constituir una clara variante de la anterior, pues conforme a la misma se entiende que a través del embargo, el deudor ejecutado queda incapacitado, sustituyéndole en el ejercicio de sus facultades el órgano ejecutivo. En virtud de este planteamiento, la venta judicial seguiría siendo un contrato de compraventa, celebrado no por el adjudicatario y el deudor (representado por el órgano ejecutivo), sino por el adjudicatario y el propio órgano ejecutivo, que desde el embargo ocupa el lugar del deudor ejecutado, ejercitando el derecho del que es titular. Tratándose de un contrato en el que una de las partes es el órgano jurisdiccional ejecutivo, el autor lo inserta en la categoría de contrato de «Derecho público».

La «teoría de la expropiación del poder de disposición» del deudor ejecutado, propuesta por CHIOVENDA (CHIOVENDA, G., «Sulla natura dell'espropriazione forzata», en *Rivista di Diritto Processuale Civile*, 1926, pp.85-104). La inteligencia de esta teoría parte de la distinción realizada por el filósofo alemán THON, entre la facultad dispositiva de un derecho y el derecho mismo del que se dispone. Dicha facultad dispositiva es independiente al derecho del que se dispone, no forma parte del mismo. Siendo así, a través de la ejecución forzosa, concretamente a partir del embargo, el órgano ejecutivo lleva a cabo una expropiación de la facultad de disposición autónoma, lo cual le faculta para enajenar el derecho de propiedad del bien embargado al tercero adjudicatario; si bien lo que se expropia es la facultad dispositiva, no el derecho subjetivo de propiedad que sigue perteneciendo al titular (deudor ejecutado). Facultad de disposición le faculta al órgano expropiante para transmitir el derecho de propiedad en sí mismo.

La denominada «teoría del mandato voluntario» sostenida por MIRABELLI (MIRABELLI, G., *Del diritto dei terzi*, Torino, 1889, p. 308) y posteriormente por TENDI (TENDI, G.B., *Trattato teorico pratico della compraventa*, II, Firenze, 1906, p. 73), en virtud de la cual se entiende que el deudor, al obligarse, implícitamente otorga su voluntad para la constitución de un contrato de mandato especial para vender en favor del acreedor respecto de todo su patrimonio, quedando este último facultado para ejercitar ese ius vendendi sobre el mismo (el patrimonio en su conjunto) para el cumplimiento de tal obligación.

La «teoría de la prenda del acreedor» sobre el patrimonio del deudor de ROCCO (ROCCO, A., *Il fallimento*, (ristampa dell'edizione del 1917), Milano, 1962, pp. 31 y ss.; también por parte del mismo autor: «Studi sulla teoria generale del fallimento», en *Rivista di Diritto Commerciale*, 1910, pp. 674 y ss.). De acuerdo con esta teoría, la actuación judicial a través de la cual se lleva a cabo la venta forzosa del bien objeto de embargo se explica «como la realización del derecho de prenda general del acreedor, adquirido sobre los bienes del deudor».

¹⁷ FRANCO ARIAS, J., El procedimiento de apremio..., cit., pp. 40 y 41.

¹⁸ MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J., Tratado de proceso de ejecución civil..., cit., p. 1726.

No obstante, esta postura aparentemente clara, se enfrenta igualmente a una objeción difícil de superar: ¿cómo se explica la actuación del tercero rematante? Si sostenemos que la subasta es un acto procesal unilateral del órgano ejecutivo, ¿cómo se justifica que necesitemos la concurrencia del consentimiento voluntario del tercero rematante en pagar el precio del bien? Estas dificultades se pretenden superar a través de mecanismos diversos: algunos consideran que la actuación del tercero es análoga a la interposición de una demanda¹⁹; otros afirman que se trata de un auxiliar del órgano ejecutivo²⁰; mientras que hay quienes de manera más razonable sostienen que la actuación del tercero es constitutiva de un nuevo acto procesal, que condiciona la validez y eficacia del acto procesal en que consiste la actuación del órgano ejecutivo²¹.

Paralelamente, y yendo más allá, hay quienes llegan a construir una categoría específica para explicar el mecanismo transmisivo en que consiste la subasta²², pudiendo citarse en este sentido la teoría del «trasferimento coattivo» de PUGLIATTI²³. El denominado «trasferimento coattivo» consiste en una suerte de acto de naturaleza jurídico-pública, que tiene lugar en virtud de la manifestación de voluntad de un órgano público, que ejercita un poder propio, conferido por la Ley, de acuerdo con la función que le compete. El órgano que puede llevar a cabo dicha transmisión forzosa, lo hace en virtud del poder que ostenta, sin necesidad de quedar legitimado a través de la sustitución o representación de nadie²⁴. Y concepto que no sólo engloba a las ventas judiciales o subastas, sino también a las transmisiones en favor de la Administración en virtud de expropiación forzosa.

La teoría de PUGLIATTI hace frente a la dificultad de explicación de la posición del tercero rematante en virtud de una categoría propia del Derecho Administrativo, cual es la del «acto-procedimiento», conforme a la que se concibe la oferta del tercero como una manifestación de voluntad privada que da lugar a un negocio jurídico unilateral de naturaleza igualmente privada. La transmisión forzosa vendría constituida por una compleja unidad de actos: el procesal del órgano ejecutivo y el negocial del tercero adjudicatario²⁵.

Asimismo, y en consonancia con una autorizada doctrina²⁶, la teoría del «trasferimento coattivo» adolece de una objeción difícilmente superable, cual es la inclusión bajo la misma de dos supuestos claramente heterogéneos, tales como la subasta judicial y la expropiación forzosa. Heterogéneos, en la medida en que responden a una finalidad distinta y tienen una estructura totalmente diversa.

En todo caso, lo que resulta claro es que las posturas publicistas entienden que la transmisión forzosa en que consiste la subasta o venta judicial se lleva a cabo por el órgano ejecutivo. Esto es, el órgano ejecutivo es el que transmite el bien a través de un acto procesal.

2.5. LOS INSALVABLES EXCESOS DE LAS TEORÍAS PRIVATIVAS Y PUBLICISTAS.

Como puede apreciarse, ambas teorías incurren en excesos: las contractualistas exaltan el fenómeno de cambio de cosa por precio, mientras que las segundas centran la exclusiva atención en el poder público. Ambas son insuficientes: las contractualistas, porque la venta judicial no puede explicarse desde el contrato, en la medida en que no puede justificarse la falta de voluntad del vendedor, ni puede relegarse a un papel

¹⁹ ZANZUCCHI, *Diritto Processuale Civile*, 3ª y 4ª Ed., Vol. III, Milano, 1946, pp. 86 y ss.

²⁰ SATTA, *Rivendita forzata*, Milano, 1933, pp. 78 y ss.

²¹ MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J., *Tratado de proceso de ejecución civil...*, cit., pp. 1726 y ss. Pueden citarse igualmente como partidarios de la postura publicista a los siguientes autores: GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E., *La enajenación forzosa...*, cit., p. 97; PIETRO-CASTRO, L., *Tratado de Derecho Procesal Civil. Proceso declarativo. Proceso de ejecución*, Pamplona, 1985, p. 769; FRANCO ARIAS, J., *El procedimiento de apremio...*, cit., pp. 46 y ss.; BONSIGNORI, A., «Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione»..., cit., pp. 22-27; TRAMONTANO, R., «La natura giuridica della vendita forzata»..., cit., pp. 1140 y 1141.

²² Sobre la transmisión de la propiedad en la subasta judicial, vid. nuestra obra: *Subasta judicial y transmisión de la propiedad*, Aranzadi Thomson-Reuters, Cizur-Menor, 2015.

²³ PUGLIATTI, S., *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, Milano, 1935, pp. 301 y ss.

²⁴ PUGLIATTI, S., «Vendita forzata e rappresentanza legale», en *Rivista di Diritto Processuale Civile*, 1932, I, p. 294: «La c. d. vendita forzata produce un trasferimento coattivo, il quale differisce dal comune trasferimento volontario, perchè prescinde del tutto dalla volontà del soggetto titolare del diritto. Il trasferimento coattivo ha luogo in virtù della manifestazione di volontà di un organo pubblico, che esercita un potere proprio, conferitogli dalla legge, in connessione con la sua funzione. Così che il trasferimento coattivo, pur potendosi inquadrare, con riferimento all'effetto a cui mira, nella classe dei trasferimenti dei diritti in genere, la quale comprende anche il trasferimento volontario, da questo si distingue quanto alla natura giuridica ed alla struttura. E la distinzione è, a mio parere, così netta, che ogni sforzo per avvicinare le due figure deve necessariamente mancare allo scopo».

²⁵ PUGLIATTI, S., *Esecuzione forzata e diritto sostanziale...*, cit., pp. 313 y 314.

²⁶ Por todos vid. MAZZARELLA, F., «Vendita forzata»..., cit., p. 556: «Non pare però che due fenomeni –l'espropriazione per crediti di denaro e quella per pubblica utilità- abbiano qualcosa in comune, avendo anzi struttura antitetica».

meramente instrumental a la actuación del órgano ejecutivo; y las publicistas porque el proceso no puede absorber absolutamente todo, particularmente la relevante posición del tercero oferente que pretende ser adjudicatario del bien²⁷. En cualquier caso, ello no quiere decir que todas las creaciones doctrinales enmarcadas en las categorías referidas carezcan de valor: sí lo tienen, en un plano puramente conceptual (no por ello exento de mérito), aunque a la postre lo definitivo será afirmar o negar la aplicación por analogía del régimen jurídico de la compraventa voluntaria a la venta judicial (aspecto que muchas teorías publicistas o procesalistas llegan a abordar, a nuestro juicio, acertadamente en atención a la confirmación de dicha aplicación analógica²⁸).

En atención a las anteriores consideraciones, lo más adecuado será sin duda afirmar la compleja naturaleza que define la venta judicial, de dimensión procesal e igualmente sustantiva²⁹, siendo especialmente ilustrativa en este contexto la explicación acuñada por DÍEZ-PICAZO a este respecto que en este punto hacemos nuestra mediante una relectura de la misma.

3. UNA EXPLICACIÓN COHERENTE DE LA NATURALEZA DE LA VENTA JUDICIAL: LA POSTURA DE DÍEZ-PICAZO Y SU RELECTURA.

DÍEZ-PICAZO formula una clarificadora explicación de la naturaleza de la venta judicial al hilo de su estudio de la denominada categoría de los «contratos forzosos». Posición que, como acaba de advertirse, hacemos nuestra en cuanto a su breve esencia, y que ampliamos y matizamos, de ahí que hagamos referencia a una «relectura» de dicho pensamiento. Adentrémonos, pues, con detalle en la postura de DÍEZ-PICAZO.

DÍEZ-PICAZO se enfrenta a la cuestión de la naturaleza jurídica de la venta judicial, como decimos, al hilo del estudio de los denominados «contratos forzosos», categoría que rechaza y que trae causa de la progresiva intervención del Estado en el Derecho patrimonial en la época contemporánea. Intervención que genera la aparición de figuras «extravagantes» para el Derecho clásico de los Códigos civiles, porque desbordan los moldes conceptuales clásicos elaborados por la ciencia jurídica. Una de ellas es precisamente el denominado «contrato forzoso», entendiéndose por tal a todos aquellos casos en el contrato se impone a los contratantes. Si lo que se impone es el contenido de dicho contrato, nos encontraremos propiamente ante los calificados «contratos normados», que son efectivamente contratos. Cuando se impone no el contenido, sino

²⁷ CERINO-CANOVA, A., *Offerte dopo l'incanto...*, cit., pp. 86-92: «Il fenomeno materiale è in prima linea, assolutamente assorbente, nella teoria del contratto e relega ad un ruolo strumentale e preparatorio il potere autoritativo, pure riconosciuto. (...) La più radicale tendenza pubblicistica, che risolve lo studio della vendita sul piano del procedimento, trascura e nega ogni rilevanza al fenomeno dello scambio. (...) Questa tendenza (la pubblicistica) non è, però, completa in quanto vi è sempre una posizione rilevante che non si lascia riassorbire nella funzione pubblica: quella dell'offerente».

²⁸ Tal es el caso señaladamente de FRANCO ARIAS, J., *El procedimiento de apremio...*, cit., pp. 46-49, quien considera que son muchas las modalidades de cambio que se recogen en el conjunto de nuestro Ordenamiento Jurídico, si bien el legislador va dotando de una estructura normativa más exhaustiva a las más relevantes. Pero no deja de tratarse, en todos los casos, de modalidades de intercambio, que precisamente por ello necesariamente tienen evidentes puntos en común: el objeto básico, como decimos, es el mismo. Conjuntos normativos que, no obstante, son independientes y autónomos entre sí, en base a las particulares circunstancias que caracterizan a cada una de las modalidades de intercambio que regulan; pero el hecho de tratarse de distintos conjuntos normativos no quiere decir que sean conjuntos «disjuntos», de modo que «pueden existir normas aplicables a modalidades de ámbitos diferentes».

No obstante, resulta innegable, que no todas estas modalidades de cambio son objeto de una regulación normativa con el mismo grado de profusión; antes bien, existen determinadas modalidades que por razón de su mayor antigüedad y por su frecuente uso en el tráfico jurídico-económico reciben una mayor atención por parte del legislador. Este es precisamente el caso de la compraventa voluntaria o contractual, que cuenta con la más amplia regulación del conjunto del Ordenamiento Jurídico, un total de más de ochenta artículos del Código Civil. Partiendo de ello, será claramente dicho régimen contractual al que tendremos que acudir en mayor medida ante lagunas existentes en la regulación de la venta judicial (será ciertamente necesario, en la medida en que la normativa procesal deja abierta muchas lagunas no resueltas). En esta misma línea pueden verse igualmente a ALONSO SÁNCHEZ, B., *Las adjudicaciones procesales de bienes en los procesos de ejecución*, Madrid, 1999, pp. 190 y 191; MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J., *Tratado de proceso de ejecución civil*, Tomo II..., cit., pp. 1725-1727; MORAL MORO, M. J., *La subasta judicial de bienes inmuebles...*, cit., p. 88; y DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «Transmisión y adquisición de la propiedad en la compraventa: el problema de la adquisición en los procesos de ejecución», en *Cuestiones sobre la compraventa en el Código Civil. Principios Europeos y Draft*, GÓMEZ LAPLAZA, M. C. (coord.), Madrid, 2012, pp. 13-44.

²⁹ Son diversos los autores que afirman la compleja naturaleza, tanto procesal cuanto sustantiva, de la venta judicial: SATTA, S., *L'esecuzione forzata*, Milano, 1937, p. 191 (en su pensamiento posterior, pues inicialmente se declaraba estrictamente procesalista); CERINO-CANOVA, A., *Offerte dopo l'incanto...*, cit., pp. 86-92.

el origen mismo de la relación jurídica contractual que no nace de un acto de las partes, sino de su imposición forzosa, nos encontramos ante el verdadero contrato forzoso sobre el que los autores se plantean su calificación jurídica y situación sistemática³⁰. Pues bien, dentro de esta genérica categoría es donde la doctrina suele incluir igualmente a la denominada venta forzosa o venta judicial, que es lo que a nosotros interesa. Decimos que DÍEZ-PICAZO rechaza la figura del «contrato forzoso», pues ve en ella una confusión entre el acto originador y la relación jurídica nacida del mismo: se llama contrato más a la relación jurídica que el negocio bilateral crea que al negocio creador en sí³¹.

De aquí ya podemos extraer la primera premisa fundamental para construir nuestro pensamiento en torno a la naturaleza jurídica de la venta judicial: como bien indica DÍEZ-PICAZO, una construcción rigurosa del tema debe fundarse en una distinción clave entre el acto de constitución y la relación jurídica que de él surge³². La razón de la confusión de estos dos elementos claramente identificables es que el acto de constitución alcanza en el sistema de los conceptos jurídicos un valor preeminente, de modo que absorbe la relación, que es, en realidad, su efecto, pasando a formar con ella una unidad conglomerada. Pero acto y relación son conceptos distintos. Queda fuera de toda duda que existe entre ambos un nexo evidente, pero ello no puede traer como consecuencia que pasen a formar una sola unidad. De modo, que no es posible confundirlos, ni siquiera en aquellos casos en que convivan temporalmente³³.

Aclarada esta distinción esencial entre el acto constitutivo y la relación jurídica nacida del mismo, es hora de aplicarla al contrato de compraventa en torno a cuya comparativa gira desde el origen la polémica acerca de la naturaleza de la venta judicial. En la compraventa ordinaria, el acto originador es un negocio jurídico bilateral, un contrato, que da lugar a la creación autónoma y voluntaria de una determinada relación jurídica, que podemos denominar de venta, en la medida en que se trata de un «vinculum iuris» que da lugar a la entrega de un derecho a cambio de un precio en dinero. Este es el caso más prototípico y clásico del tráfico jurídico, a saber, la relación jurídico-privada que nace de un acto de la autonomía de las partes. No obstante, dicha relación jurídica también puede nacer excepcionalmente sin que la voluntad de sus titulares haya sido tenida en cuenta, sin que lo hayan querido. En estos casos hay una voluntad superior que impone la relación, sin que a las partes les quede más remedio que acatarla. Es la actuación del Estado la que crea e impone la relación de carácter privado entre dos sujetos³⁴. Por tanto, la misma relación jurídico-privada puede nacer, tanto de un contrato, como de una actuación pública estatal; y reiteramos que en ambos casos la relación jurídica nacida será exactamente la misma.

Partiendo de lo anterior, ¿cuál es el acto constitutivo y la relación jurídica nacida en la venta judicial? En el caso de la venta judicial, el acto constitutivo es el proceso de ejecución y la relación jurídica nacida es la propia de venta: un cambio de un bien por un precio en dinero. Esto es, el proceso ejecutivo en su conjunto da lugar al nacimiento de una relación jurídica privada, que podemos calificar de venta, en la medida en que la relación de venta hace referencia, como decimos al «vinculum iuris» que da lugar a la entrega de un derecho a cambio de un precio en dinero³⁵.

En efecto, como bien indica DÍEZ-PICAZO en este punto, la ausencia de negocio jurídico no puede servir para deducir la ausencia de venta; es decir, puede negarse la existencia de venta contractual, pero no la de venta judicial, desde el momento en que venta es todo vínculo jurídico que trae consigo la transmisión de un derecho a cambio de un determinado precio en dinero.

Por tanto, lo verdaderamente problemático de la venta judicial no es calificar la relación jurídica, que indudablemente es de venta, sino el acto originador de la misma. Dicho acto originador no es un contrato, pues no hay concurrencia de dos voluntades libremente expresadas, sino el propio proceso de ejecución en su conjunto, compuesto por una serie de actos jurídicos procesales. Por este motivo, según DÍEZ-PICAZO la venta

³⁰ DÍEZ-PICAZO, L., «Los llamados contratos forzosos»..., cit., pp. 85-90.

³¹ DÍEZ-PICAZO, L., «Los llamados contratos forzosos»..., cit., p. 99.

³² DÍEZ-PICAZO, L., «Los llamados contratos forzosos»..., cit., pp. 101 y 102.

³³ DÍEZ-PICAZO, L., «Los llamados contratos forzosos»..., cit., p. 103.

³⁴ DÍEZ-PICAZO, L., «Los llamados contratos forzosos»..., cit., pp. 104-106.

³⁵ CUBELLS ROIG, E., «La subasta y el retracto ex lege», en Revista General del Derecho, N° 584, 1993, p. 4378, coincide en destacar que lo que distingue a la venta judicial de la contractual es precisamente el acto constitutivo, el origen de la relación jurídica de venta: «La primera es igual a la segunda una vez acordada (refiriéndose a la venta contractual y judicial), porque genera también la transmisión de bienes o derechos, pero es diferente in fieri (...). Decir que son iguales ambas ventas es una generalización a martillazos o excesiva».

judicial, puede además llamarse «procesal», pues nace del mismo proceso ejecutivo. De no ser así, de no considerarse que la compraventa de los bienes del deudor ejecutado nace de este complejo de actos jurídicos procesales que se denomina proceso de ejecución, no podrá encontrarse solución satisfactoria al problema.

En base a lo anterior, no debe parecer disonante hablar de venta judicial para distinguirla de la venta contractual, y de ahí nuestra continua alusión a la terminología en cuestión a lo largo de estas páginas. Como bien indica DÍEZ-PICAZO, quiere decirse simplemente que, de la misma manera que la compraventa nace de un acto de las partes (contrato), no hay dificultad teórica insuperable para admitir que la compraventa puede también nacer de un proceso (en este caso, de ejecución³⁶).

En definitiva, debemos distinguir el acto constitutivo de la relación jurídica que de él nace; y partiendo de dicha distinción, pueden distinguirse igualmente las «compraventas contractuales» de las «compraventas judiciales»: las primeras serían las relaciones jurídicas de venta (cambio de cosa por precio) que nacen de un contrato; mientras que las segundas consistirían en relaciones jurídicas, igualmente de venta (también hay cambio de cosa por precio), nacidas en este caso del proceso de ejecución (compuesta por una serie de actos jurídicos procesales).

Detallemos en mayor medida la calificación jurídica de cada una de esas actuaciones que en su conjunto componen la venta judicial, para posteriormente especificar el régimen jurídico aplicable a las cuestiones no resueltas en nuestro Derecho positivo vigente.

Comencemos por la calificación jurídica de las actuaciones integrantes de la venta judicial. Como acabamos de ver, entendemos que la venta judicial nace del proceso de ejecución. Siendo ello así, todo aquello que no sea la relación jurídica de venta, esto es, el cambio de la cosa por el precio, forma parte del proceso. En efecto, el proceso de ejecución comienza con un acto jurídico procesal que consiste en el ejercicio de la acción ejecutiva a través de la interposición de la correspondiente demanda, prosigue con las actuaciones llevadas a cabo por el órgano judicial encargado de la ejecución y finaliza con la oferta realizada por el rematante que pretende ser adjudicatario del bien y la definitiva adjudicación del mismo por parte del órgano ejecutivo. Todas y cada una de estas actuaciones constituyen actos jurídicos procesales: manifestaciones de voluntad que llevan aparejados efectos jurídicos predeterminados legalmente y que se desenvuelven en la órbita del proceso. Todos estos actos jurídicos procesales que conforman el proceso ejecutivo tienen la misma importancia, pues la falta de uno de ellos impide el buen fin de la venta judicial. De ahí que no debamos centrar el análisis de la naturaleza de la venta en ninguno de tales actos considerados aisladamente: ni en la adjudicación, ni sólo en la oferta o pago del precio. Reiteramos, todos y cada uno de ellos guardan la misma importancia como actos jurídicos integrantes del acto originador de la relación jurídica de venta.

Ahora bien, en lo que respecta a la relación jurídica que nace de dicho proceso de ejecución, la misma es una relación jurídica privada, no procesal, y de venta, al cifrarse en el cambio de una cosa por un precio en dinero³⁷.

³⁶ DÍEZ-PICAZO, L., «Los llamados contratos forzosos»..., cit., p. 95, nota n. 38, única referencia específica a la controvertida naturaleza jurídica de la venta judicial. MONDÉJAR PEÑA, M.I., Las subastas judiciales forzosas..., cit., pp.239-242, se muestra absolutamente partidaria de la postura de DÍEZ-PICAZO; vid. como ejemplo la siguiente frase pronunciada por la autora: «Con inmejorable criterio, en esta línea clarificadora declara Díez-Picazo que efectivamente, la ausencia de negocio jurídico no puede servir para deducir la ausencia de venta». Siguiendo igualmente la postura de DÍEZ-PICAZO en este sentido, ARANDA RODRÍGUEZ, R., «Retracto convencional: legitimación pasiva y ejercicio en las subastas judiciales. Analogías y diferencias entre compraventa y subasta judicial. Estudio a propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995»..., cit., p. 902, nota n. 30.

³⁷ Este carácter complejo de la venta judicial, nacida del proceso y que da lugar a una relación jurídica propia de venta que trae consigo tres fundamentales efectos jurídico-privados (el traslativo, el purgativo y la extinción de la acción por incumplimiento o lesión del crédito) se apuntaba ya por el propio PUGLIATTI, S., Esecuzione forzata e diritto sostanziale..., cit., pp. 176 y 177, en los términos siguientes: «Di fatti, non vi è dubbio che il provvedimento dell'organo pubblico debba essere regolato da norme di Diritto pubblico: precisamente dalle norme del Diritto processuale civile; e viceversa, la manifestazione di volontà del privato, in quanto negozio giuridico, dev'essere regolata dalle norme del Diritto privato. D'altra parte se gli effetti e i riflessi processualistici devono essere regolati dal Diritto processuale, gli effetti attinenti al trasferimento della proprietà, alla estinzione del rapporto obbligatorio principale nonché nascita ed estinzione di (eventuali) rapporti obbligatori secondari, dovranno essere valutati in base alle norme ed ai principi del Diritto privato. Né ciò deve stupire, se si pensi che alla base della fondamentale distinzione tra Diritto pubblico e privato sta il principio primo della concreta unità reale del Diritto, e che le norme positive coesistono e rifluiscono tra loro, pur se possono essere raccolte nei due grandi gruppi delle norme di Diritto pubblico e di Diritto privato». En este mismo sentido, también, CAPPONI, B., Manuale di Diritto dell'esecuzione civile, 2ª Edición, Torino, 2012, p. 316: «Ne risulta che la vendita forzata è un atto -o se si preferisce, un procedimento quale serie coordinata di atti e provvedimenti- non inquadrabile né nelle categorie civilistiche, né in quelle pubblicistiche; essa presenta elementi tanto dell'uno quanto dell'altro regime (...)».

Expuesta la calificación jurídica de la venta judicial en su conjunto, queda por determinar la cuestión más importante, sin la cual el estudio de la naturaleza jurídica carecería de sentido: a saber, la determinación del cuerpo legal que aplicaremos ante la existencia de determinadas lagunas en la regulación positiva existente de la venta judicial. Lagunas legales que se observan principalmente en relación a cuestiones sustantivas de la institución objeto de estudio, las cuales no son merecedoras de una regulación expresa por parte de nuestro C.C.

Llegados a este punto el interrogante que nos planteamos es el siguiente: ¿podemos aplicar a los aspectos no regulados de la venta judicial de naturaleza sustantiva o material el completo régimen jurídico que de la compraventa contractual da los el C.C.? La respuesta debe ser afirmativa y la aplicación que se lleve a cabo en tal caso, se hará por analogía. Veamos por qué.

Como es sabido, la aplicación analógica de la regulación normativa de una determinada institución exige la concurrencia de una serie de elementos: en primer lugar, la ausencia de un régimen jurídico propio de la institución a la que se aplicará la regulación por analogía; y en segundo lugar, la existencia de una «identidad de razón» entre ambas figuras³⁸. Así se desprende del art. 4.1 C.C., a cuyo tenor: «Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón». Las lagunas legales en el caso de la venta judicial son evidentes, queda, pues, por determinar si se da dicha identidad de razón entre la compraventa contractual y la judicial. Para ello, debemos constatar la existencia de elementos esenciales coincidentes entre las figuras en presencia; coincidencia que sí concurre entre la compraventa contractual y judicial en relación a los siguientes extremos:

a) Tanto en la venta contractual como en la judicial, la relación jurídica que nace es la misma: una relación jurídica de venta consistente en el intercambio de un bien por un precio en dinero.

b) La posición del adquirente, comprador o rematante adjudicatario, según se trate de la venta contractual o judicial, respectivamente, en esencia viene a ser la misma en ambas figuras: tanto en uno como en otro caso se trata de una persona que voluntariamente quiere adquirir la cosa, ofreciendo un determinado precio por ella³⁹.

Constatada la identidad de razón entre la venta contractual y judicial, podemos afirmar sin ambages la aplicación por analogía del régimen jurídico de la compraventa a la venta judicial para aquellos problemas

³⁸ VALVERDE Y VALVERDE, C., Tratado de Derecho Civil español, Tomo I, 4ª Edición, Valladolid, 1935, pp.113 y 114; 212 y 213: «Las deficiencias de la Ley se traducen en lagunas que es preciso llenar, pues el Derecho, como la naturaleza, se ha dicho que tiene horror al vacío. Zittelmann admite dos especies de lagunas, que denomina impropias y propias. Las primeras se refieren a los casos en que se presenta una nueva hipótesis que no estaba prevista por el legislador, y las segundas hacen relación a casos previstos, pero no regulados completamente por el legislador (...). Puede no ser completa la Ley y aun el Derecho positivo, pero no el Ordenamiento Jurídico, que es un complejo armónico de disposiciones coordinadas a un único fin, que lleva implícito en sí principios más generales que las simples normas y que pueden servir para disciplinar los casos nuevos que no hayan sido previstos. Y por la fuerza de expansión lógica del Derecho se constituye el fundamento del proceso analógico (analogía juris), que permite colmar las lagunas del Derecho positivo. (...) Cuando las fuentes jurídicas son insuficientes para resolver una cuestión de Derecho, se debe llenar esta laguna, porque, como afirma el ilustre Savigny, la universalidad del Derecho es tan esencial como su unidad. (...) Puede presentarse en el dominio de las instituciones una cuestión nueva que se resolverá conforme a los principios y naturaleza de la institución, acudiendo en este caso a los motivos de la Ley y al capital pensamiento que la informa, analogía legal. La analogía constituye un verdadero proceso de lógica jurídica, que lo mismo se puede aplicar al Derecho escrito que al consuetudinario, pues consiste en extraer, como dice Kohler, de una norma jurídica un principio, para de ese principio sacar nuevas consecuencias y formar principios nuevos; es decir, que si el precepto legal falta, el que ha de aplicar la regla debida al caso nuevo mediante la analogía, procura descubrir el pensamiento jurídico teniendo en cuenta la semejanza del caso, al que, como es natural, debe corresponder análoga disposición. (...) Lo que importa es que los casos presenten similitud y tengan una identidad esencial para aplicarles la misma regla, siquiera tengan distintos elementos externos y diferente configuración jurídica». CASTÁN TOBEÑAS, J., Derecho Civil español común y foral, Tomo I, 7ª Edición, Madrid, 1949, pp. 370 y 371, define por su parte la analogía del siguiente modo: «Gramaticalmente, analogía significa tanto como relación de semejanza entre cosas distintas. En sentido jurídico, la analogía es el instrumento técnico que sirve para llenar las lagunas de la Ley, utilizando la expansión o fuerza orgánica del Derecho positivo. La podemos definir como la aplicación extensiva de la norma, o, más propiamente, de los principios extraídos de la norma, a un caso no previsto por ella, pero que presenta afinidad o, en términos más exactos, igualdad jurídica esencial con otro u otros que la norma regula. Así concebida la analogía como un instrumento de expansión lógica del Derecho positiva a base de la generalización del contenido de las normas, desempeña, ciertamente, una función limitada, pero función útil y necesaria en la aplicación del Derecho».

³⁹ ARANDA RODRÍGUEZ, R., «Retracto convencional: legitimación pasiva y ejercicio en las subastas judiciales. Analogías y diferencias entre compraventa y subasta judicial. Estudio a propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995»..., cit., p. 903, destaca igualmente la gran semejanza existente entre la venta contractual y la venta judicial desde la perspectiva del comprador-adjudicatario: «Desde el punto de vista del adjudicatario, no hay duda de que es una compra voluntaria».

o situaciones no resueltas por la regulación positiva de la misma⁴⁰. Si bien, como acertadamente apunta MONDÉJAR PEÑA, tal aplicación analógica obliga a «discriminar aquellas consecuencias propias del contrato de compraventa que no son susceptibles de aplicación por la propia naturaleza de estas adquisiciones, lo cual resulta preciso sobre todo cuando se trata de aplicar reglas que tienen su fundamento en la voluntad y conducta del ejecutado, pues la incidencia de éstas en el proceso de ejecución, habida cuenta su carácter forzoso queda reducida a la mínima expresión»⁴¹.

⁴⁰ Esta identidad de razón justificativa de la aplicación a la venta judicial del régimen jurídico de la compraventa contractual, en base al primero de los elementos comunes aludidos (transmisión de la cosa por precio), viene destacado por VERDERA SERVER, R., «Tercería de dominio y adquisición de la propiedad inmobiliaria en subasta judicial», en *Revista de Derecho Patrimonial*, N° 25, 2010, p. 101, en el sentido siguiente: «En el fondo, a pesar de la feroz contraposición entre las tesis más extremas, las divergencias sustanciales son menores de lo que parecen. Por un lado, quienes sostienen que nos hallamos ante un acto de soberanía, deben reconocer que en determinados aspectos resulta necesaria la aplicación de ciertos criterios emanados del contrato de compraventa. Y, a la inversa, quienes consideran que se trata de un contrato de compraventa se ven obligados a justificar diversos elementos que se apartan del prototipo de ese contrato, como la falta de voluntad del vendedor o la relevancia del pago del precio, en el marco de un procedimiento caracterizado por su imperatividad. El efecto sustancial último de una y otra tesis es, como no podía ser menos, idéntico: la adquisición de la propiedad por quien abona determinado precio por la misma». En el mismo sentido puede también verse a PUGLIATTI, S., *Esecuzione forzata e Diritto sostanziale...*, cit., p. 317: «Anzitutto va posto in luce un effetto comune: il trasferimento del diritto da un soggetto all'altro. Si può dire, sotto questo profilo, che l'effetto reale è comune alla vendita forzata e alla vendita volontaria: tanto più che anche la prima è un trasferimento a titolo oneroso».

⁴¹ MONDÉJAR PEÑA, M.I., *Las subastas judiciales forzosas...*, cit., p. 242.

COMENTARIOS A LAS RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E. DESDE ENERO DEL 2016 A JUNIO DEL 2016. *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad. (Las siguientes entregas a partir del mes de Julio se publicaran en la sección correspondiente dentro del apartado Comentarios a las Resoluciones de la D.G.R.N.).*

1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

- R. 4-1-2016.- R.P. TORREDEMBARRA.- **HIPOTECA: PREFERENCIA DEL ART. 114.3 L.H. SOBRE ART. 251-6.4 DEL CÓDIGO DE CONSUMO DE CATALUÑA.- HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: LÍMITE EN HIPOTECA SOBRE VIVIENDA HABITUAL QUE FINANCIE SU ADQUISICIÓN.** La calificación registral señala que la cláusula de interés moratorio «no respeta los límites señalados en el Código de Consumo de Cataluña, que los restringe a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca». Dice la Dirección que «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, que además constituye el objeto de la garantía, como expresamente se indica en la escritura; por lo que resulta aplicable la legislación estatal; sin embargo, también resulta aplicable, en tanto no se había presentado recurso ante el Tribunal Constitucional en el momento del otorgamiento, la citada norma autonómica, por concurrir igualmente los presupuestos de la misma, lo que plantea la cuestión de si la aplicación de la norma estatal excluye la aplicación de la norma autonómica; en este caso, frente a lo que ya se resolvió en las R. 25-10-2015, R. 9-10-2015 y R. 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 [art. 114.3 L.H., para préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda], y tres veces el interés legal del dinero en el momento de la firma del contrato, la norma autonómica [art. 251-6.4 L. 22/20-7-2010, del Código de Consumo de Cataluña, para contratos de créditos y préstamos hipotecarios en general], cuyas consecuencias económicas para el deudor difieren».

Sin embargo, al destinarse el préstamo a la adquisición de la vivienda habitual del prestatario, se reitera la doctrina de las R. 29-5-2014, R. 14-1-2015 y otras, en el sentido de que la cláusula de interés moratorio «deberá incluir expresamente la referencia a 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».

R. 4-1-2016 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra R.P. de Torredembarra) (B.O.E. 4-2-2016).

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

- R. 7-1-2016.- R.P. ZARAGOZA Nº 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR SI EL ACTO SE HALLA SUJETO A IMPUESTOS.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: APRECIADA POR EL REGISTRADOR LA SUJECIÓN DEL ACTO AL IMPUESTO, DEBE PRESENTARSE EN LA OFICINA LIQUIDADORA.** Se trata de una sentencia de divorcio que aprueba un convenio regulador con la liquidación del régimen económico matrimonial de consorcio conyugal aragonés. «La Registradora suspende la calificación e inscripción al considerar que no se ha acreditado la presentación de la autoliquidación, declaración o comunicación, en el Ayuntamiento correspondiente, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), por alguno de los mecanismos previstos en R.D.Leg. 2/5-3-2004». Sobre la calificación registral de si el documento se halla sujeto a impuestos, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27-11-2014); «en este 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 del marido, 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 posibi-

lidad 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; [...] no puede obligarse a la Registradora a que, bajo su responsabilidad, decida sobre una cuestión fiscal no especialmente clara cuya competencia corresponde a la Administración Local».

R. 7-1-2016 (Particular contra R.P. de Zaragoza-3) (B.O.E. 4-2-2016).

<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.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE POR SENTENCIA QUE DECLARA LA PROPIEDAD SI NO ESTÁN DEMANDADOS LOS TITULARES INTERMEDIOS.** Reitera la doctrina de las R. 9-12-2010, R. 11-5-2012, R. 15-10-2013 y R. 16-6-2015, declarando la improcedencia de la inscripción cuando han no sido demandados los titulares intermedios; en este caso, la sentencia se dictaba en juicio seguido contra los causahabientes de los titulares registrales, pero partía del reconocimiento de una serie de transmisiones intermedias.

R. 7-1-2016 (Particular contra R.P. de Icod de los Vinos) (B.O.E. 4-2-2016).

<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: LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL EN UN ELEMENTO PRIVATIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA.** Se trata de la modificación de obra nueva respecto de una vivienda unifamiliar integrada en un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal, especialmente en cuanto a la superficie. «La Registradora suspende la inscripción solicitada porque considera que no se acredita que la ampliación de la obra que se pretende inscribir haya sido aprobada por acuerdo unánime de la junta de propietarios». Y dice la Dirección que «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 L.P.H.); 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, aps. 6 a 8, L.P.H.)».

R. 8-1-2016 (Particular contra R.P. de Puerto de la Cruz) (B.O.E. 4-2-2016).

<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: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones en aplicación del art. 324 L.H. (ver, por ejemplo, R. 1-12-2015); en este caso el titular registral solicitaba mediante instancia la cancelación de una anotación preventiva de embargo que, a su juicio, no debió practicarse.

R. 8-1-2016 (Particular contra R.P. de Mora de Rubielos) (B.O.E. 4-2-2016).

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

- R. 11-1-2016.- R.P. MADRID Nº 28 (2 RESOLUCIONES).- **RECURSO GUBERNATIVO: CABE LA INTERPOSICIÓN AUNQUE SE HUBIERA INSCRITO EL DOCUMENTO EN VIRTUD DE SUBSANACIÓN.- COMPRAVENTA: BASTA LA MANIFESTACIÓN DEL VENDEDOR DE HABER RENUNCIADO EL ARRENDATARIO A LA ADQUISICIÓN PREFERENTE.** 1. Recurso gubernativo.— La Dirección reitera la doctrina de que «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; aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por L. 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la doctrina jurisprudencial según la cual “el objeto del recurso [...] no es el asiento registral sino

el acto de calificación del Registrador” y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual “es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado”».

2. Arrendamiento.— «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». Replica el notario que la analogía «permite aplicar a la declaración del vendedor relativa a que en el contrato de arrendamiento celebrado se ha excluido el derecho de adquisición preferente los mismos requisitos formales que se aplican y se exigen legalmente para declarar si la vivienda está o no arrendada». Y la Dirección considera procedente la inscripción: señala cómo en los arts. 7.2 y 14 L.A.U. (en redacción por L. 4/04-6-2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) con la «inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, se exige un plus de diligencia en el arrendatario para que su derecho sea oponible frente a tercero inscrito; 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 R.P. 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».

R. 11-1-2016 (Notario Norberto González Sobrino contra R.P. de Madrid-28) (B.O.E. 4-2-2016).

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

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

- R. 12-1-2016.- R.P. ESCALONA.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: PRESENTADA LA ADJUDICACIÓN, NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ARRENDAMIENTO OTORGADO POR EL DEUDOR.** Se trata de una escritura de arrendamiento de fincas rústicas cuya inscripción se suspende por estar presentada y pendiente de inscripción la adjudicación hipotecaria en favor de un banco ejecutante de hipoteca (título que al tiempo de la emisión del informe del Registrador ya estaba inscrito). La recurrente alega «la subrogación automática del adquirente de finca rústica arrendada en la situación arrendaticia, aunque se trate de un tercero protegido por la fe pública registral del art. 34 L.H., conforme a lo dispuesto en el art. 22.1 L. 49/26-11-2003, de Arrendamientos Rústicos». Pero dice la Dirección que «la subrogación que ordena el art. 22.1 L.A.R. 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), como por la existencia de supuestos exceptuados (art. 6), o de inaplicación (art. 7); y esta calificación del arrendamiento como rústico, a los efectos de aplicar la subrogación automática del adquirente, no puede hacerla el Registrador».

R. 12-1-2016 (Notario Álvaro Cobián Echavarría contra R.P. de Escalona) (B.O.E. 4-2-2016).

<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.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: LO ES EL MANDAMIENTO DE EMBARGO POR LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CON CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN.- INMATRICULACIÓN: Acreditación de la publicación de edictos por código seguro de verificación.** Se plantea «si puede hacerse constar la publicación de edictos en el Ayuntamiento a los efectos de inmatriculación conforme a lo que dispone el art. 205 L.H., mediante documento expedido por el Ayuntamiento en el que costa un código seguro de verificación y se usa como firma electrónica el sello de Secretaría del Ayuntamiento». La Registradora señala la falta de visto bueno del alcalde (arts. 204 y 205 R.D. 2.568/28-11-1986, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales). La Dirección reitera la doctrina de la R. 6-3-2012 sobre la aplicabilidad al ámbito registral de la Ley 11/22-6-2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, ley en que funda su vigencia y eficacia el documento

con código seguro de verificación, y concluye la plena vigencia de esa ley para los documentos administrativos presentados en el ámbito registral. Ciertamente, no basta con la habilitación genérica de la ley, sino que es necesaria una habilitación específica, como resulta del art. 38.2 L. 11/2007, que se refiere a aquellos procedimientos en los que así esté previsto; pero consta una resolución de Alcaldía que determina cuáles son las actuaciones administrativas automatizadas, y entre ellas 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 acompañará un código seguro de verificación...».

R. 13-1-2016 (Ayuntamiento de Cabanes contra R.P. de Oropesa del Mar-1) (B.O.E. 4-2-2016).

<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: PUEDE INSCRIBIRSE LA ENTREPLANTA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO SIN AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA.** Se declara la posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva en un local comercial dentro de una propiedad horizontal, consistente en dos entreplantas, que incrementan la superficie inscrita, cuya antigüedad se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica y con certificación técnica: «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 L.P.H., 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»; el art. 7 L.P.H. permite determinadas modificaciones de los elementos privativos, y «en el presente caso, la modificación cuestionada no altera la estructura de la finca ni afecta a la fachada, según certifica quien debe valorarlo (vid. R. 19-6-2012), no afecta a la superficie de los restantes elementos privativos, no tiene repercusión alguna en zonas o elementos comunes, y no hay alteración de título constitutivo de la propiedad horizontal ni en cuanto al número de locales o apartamentos privativos ni respecto de las cuotas respectivas».

R. 13-1-2016 (Notario Urbano Álvarez Merino contra R.P. de Madrid-28) (B.O.E. 4-2-2016).

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

- R. 18-1-2016.- R.P. SALOU.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19-5-2014, R. 28-8-2013, R. 14-10-2014, R. 24-11-2014, R. 19-1-2015, R. 20-2-2015, R. 5-2-2015 y otras muchas. En este caso se trataba de que, cancelada la anotación preventiva de embargo, no procede cancelar las cargas posteriores en virtud de la ejecución del embargo; la anotación embargo preventivo se había convertido en embargo ejecutivo, y es cierto que la R. 28-1-2015 recogió la posibilidad de que la conversión lleve implícita la prórroga de la anotación, pero será si la anotación no se hubiese cancelado como se ha hecho en este caso; por otra parte, en la regulación del embargo preventivo (ver arts. 727, 738.2 y 743 L.E.C.) «no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 L.H.».

R. 18-1-2016 (Prats Fruits, S.L., contra R.P. de Salou) (B.O.E. 11-2-2016).

<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.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: EL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO SE EXTINGUE POR DISOLUCIÓN DE LA COMUNIDAD SOBRE ELLA.** Una finca estaba inscrita en favor de dos cónyuges por mitades indivisas; en sentencia de divorcio se atribuyó el uso como vivienda familiar a los hijos y a la esposa, por tener ésta la guarda y custodia de la hija menor de edad; posteriormente los cónyuges disolvieron la comunidad sobre la finca adjudicándosela al marido; se inscribe primero la disolución de comunidad y se pretende ahora la inscripción de la atribución del uso. El Registrador la deniega por dos motivos que revoca la Dirección:

– La atribución parte de una situación dominical distinta y más restringida que la actual inscrita. Pero dice la Dirección que «la sentencia atribuye el uso de la vivienda familiar, y no un derecho de uso sobre el 50%

de la finca» (recuerda que según la R. 5-10-2015 este derecho ha de ser siempre conferido sobre la globalidad de la vivienda y no sobre una participación indivisa); «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; por eso, tampoco cabe invocar como impedimento de la inscripción el principio de prioridad registral y el art. 17 L.H., ya que el derecho de uso configurado en la sentencia objeto de calificación es perfectamente compatible».

– Se ha extinguido el derecho de uso por disposición voluntaria del inmueble como libre del expresado derecho. Pero dice la Dirección que «en la escritura no se hace una manifestación explícita de renuncia por parte de la esposa; y para entender en un caso como este que existe renuncia al derecho de uso es imprescindible que exista una declaración inequívoca al respecto»; y, como señaló la S. 5-2-2013, «la acción de división no extingue el derecho de uso atribuido a uno de los cónyuges».

R. 19-1-2016 (Particular contra R.P. de Roquetas de Mar-3) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 25-1-2016.- R.P. SANT CUGAT DEL VALLÈS Nº 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: TRAS LA SENTENCIA DE CONDEN A OTORGAR UNA ESCRITURA, NO PUEDE ORDENARSE LA INSCRIPCIÓN DANDO POR EMITIDA LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, como las R. 4-5-2010, R. 3-6-2010 y R. 21-10-2014; en definitiva: «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; es decir, el art. 708 L.E.C. no dispone la inscripción directa de la resolución judicial en todo caso, sino que, estableciendo una nueva forma de ejecución procesal, habilita al demandante para otorgar por sí solo la escritura de elevación a público del documento privado de venta, sin precisar la presencia judicial, con base en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado».

R. 25-1-2016 (Particular contra R.P. de Sant Cugat del Vallès-1) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 25-1-2016.- R.P. AOIZ Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: REQUIERE DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR NO HIPOTECANTE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (cita las R. 29-11-2012 y R. 7-3-2013); en este caso, en el sentido de que para la inscripción de una adjudicación por ejecución hipotecaria es necesaria la demanda y requerimiento de pago a todos los prestatarios, sean o no hipotecantes, y no basta con la demanda y requerimiento al deudor hipotecario.

R. 25-1-2016 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra R.P. de Aoiz-1) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 26-1-2016.- R.P. SANTIAGO COMPOSTELA Nº 1.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EL RANGO NO SE PUEDE ALTERAR SIN UNA SENTENCIA.** «Es evidente que el recurso no puede prosperar»: se había inscrito una hipoteca y después se había anotado un embargo; y «el orden de la toma de razón en el R.P. viene determinado por sus fechas, sin que el rango así resultante pueda verse alterado por mera solicitud de la actora del procedimiento que dio lugar a la posterior anotación de embargo; [...] la prioridad entre créditos no afecta al rango de los derechos inscritos, sin perjuicio de que, si el titular de un derecho posteriormente inscrito o anotado entiende que su derecho debe ser satisfecho con anterioridad al contenido en un asiento anterior, ejercite la oportuna tercería de mejor derecho a fin de conseguir la declaración judicial».

R. 26-1-2016 (Particular contra R.P. de Santiago de Compostela-1) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 28-1-2016.- R.P. ALICANTE Nº 2.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA VOLUNTARIA NO CIERRA EL REGISTRO PARA ACTOS ANTERIORES A LA ANOTACIÓN.- PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DECRETADA EN PROCEDIMIENTO CIVIL NO CIERRA EL REGISTRO PARA ACTOS ANTERIORES A LA ANOTACIÓN.- PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO DEBE CANCELARSE POR LA INSCRIPCIÓN POSTERIOR DE ACTOS ANTERIORES.- PROHIBICIÓN DE DISPONER: SU AMPLITUD DEPENDE DEL ÓRGANO JUDICIAL QUE LA ACUERDE.- PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DECRETADA EN PROCEDIMIENTO PENAL CIERRA EL REGISTRO PARA ACTOS DISPOSITIVOS.- PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DECRETADA EN EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CIERRA EL REGISTRO PARA ACTOS DISPOSITIVOS.** Anotada en el Registro una prohibición de disponer decretada en proceso penal, se presenta ahora una escritura de venta de la finca otorgada antes de la anotación; se pretende la inscripción de la venta, mas no la cancelación de la anotación sin mandamiento judicial. La Dirección señala cómo la doctrina del Centro Directivo y la jurisprudencia no son constantes sobre este asunto (cita la S. 22-3-1943, sobre validez de la enajenación, la R. 08-4-1943, en sentido contrario; las R. 7-4-2005, R. 8-4-2005 y R. 18-4-2005, que aplican de forma escrupulosa el principio de prioridad; las R. 8-7-2010 y R. 13-8-2011, que admiten la inscripción de los documentos anteriores, pero no la cancelación de la anotación si no es por mandamiento judicial; y las R. 18-1-1963 y R. 9-6-2012, que permiten la hipoteca del bien si se sujeta la ejecución a la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer); pero es que «es preciso distinguir entre las voluntarias y las administrativas y judiciales y, en estas, entre las decretadas en procedimientos civiles y penales», y tener en cuenta «las vicisitudes del supuesto de hecho»:

– Las anotaciones preventivas de prohibición de disponer voluntarias tienen su régimen jurídico en los arts. 26, 27 y 42.4 L.H. 145 R.H.; [...] fundamentalmente 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, excepcionando así lo dispuesto en el art. 71 L.H. (R. 27-10-1926, R. 7-1-1928, R. 30-1-1931 y R. 08-5-1943), con alguna excepción a favor de las ejecuciones judiciales y otras debidas a las particularidades del caso concreto (vid. R. 8-5-1943 y R. 22-2-1989)» (ver también las R. 13-4-2012 y R. 31-1-2013; según ellas, la prohibición de disponer sólo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral, pero es ineficaz ante la ejecución forzosa de los bienes); en cuanto a los actos dispositivos anteriores, se deduce del art. 145 R.H. que «la prohibición de disponer no excluye la validez sustantiva de las enajenaciones anteriores a la prohibición» (aunque esta posición no ha sido siempre uniforme en la doctrina de la Dirección; ver, por ejemplo, R. 8-5-1943 o R. 28-11-2008); «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 (vid. R. 8-6-2010 y R. 3-8-2011)».

– «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 (fundamentalmente los arts. 726 y 727 L.E.C.); 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.)»; pero la prohibición pasa a ser una medida cautelar más, y el órgano judicial tiene amplia libertad para determinar su alcance y contenido (art. 735.2 L.E.C.), y podría decidir no solo prohibir disponer sino también prohibir inscribir, «en cuyo último caso es claro que la consecuencia será el del cierre del Registro también para los actos dispositivos anteriores a la anotación».

– «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 L.H. frente a la interpretación más o menos literal y laxa del art. 145 R.H., [...] y] el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición; [...] ya que] existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto, pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser los penales o los urbanísticos [cita la R. 28-10-2015]; si la prohibición de disponer ocasionara grandes perjuicios al perjudicado por ella, siempre le cabrá al afectado la posibilidad de solicitar del juez el alzamiento de la medida y su cancelación, mientras que si quiere alzar bienes o impedir la realización de efectos judiciales y no se encuentra con la prohibición de disponer, al juzgado y al interés público les será harto inconveniente atraer al proceso los bienes de los que el imputado no debió disponer».

En el caso concreto se valora además «el hecho de que al tiempo de la firma de la escritura cuyo acceso al Registro se deniega, ya estuviera iniciado el procedimiento penal» y «la tardanza en la presentación de la escritura de venta (casi ocho meses)».

R. 28-1-2016 (Vuelta y Media, S.L., contra R.P. de Alicante) (B.O.E. 11-2-2016).

A esta clasificación deben añadirse las llamadas prohibiciones de disponer legales, a las que se refiere el art. 26.1 L.H. al decir que las establecidas por la Ley, que sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales de dominio. Un ejemplo se trató en la R. 14-7-2012.

Y entre las voluntarias habría que recordar la distinción entre las establecidas en actos a título gratuito, que, una vez inscritas, producen los efectos antes vistos (ver resoluciones citadas), y las establecidas en actos a título oneroso: el art. 27 L.H. excluye del Registro a la prohibiciones establecidas en actos a título oneroso, como es la hipoteca; no cuestiona su posible eficacia civil, que se traduciría en una simple indemnización por incumplimiento, lo a su vez exigiría prueba del daño causado, daño que en la mayoría de los casos resulta muy inverosímil (ver algunos casos en R. 1-10-2010 y R. 16-8-2011); la Dirección ha excluido incluso la inscripción de la prohibición de disponer convenida entre donante y donatario pero sobre bienes distintos de la finca donada (R. 25-6-2013).

Finalmente, debe señalarse la extraña situación que surge en los casos en que, según la Dirección, debe inscribirse el acto dispositivo pero no debe cancelarse la prohibición (alude a esa doctrina en esta resolución de 2016, y la trata más directamente en la R. 28-10-2015); resulta un tanto extraño que la prohibición quede sin efecto ante un acto dispositivo forzoso y sin embargo no deba cancelarse; porque no se comprende qué función desempeñará en adelante esa anotación formalmente vigente pero ineficaz y por qué no podrá el juez o autoridad que ejecute el embargo ordenar la cancelación conforme al art. 79 L.H. (cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado).

<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: MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS SUSTITUTOS VULGARES.** En una herencia se acredita el fallecimiento de un heredero premuerto mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos, sustitutos vulgares, mediante su libro de familia; además, 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. Dice la Dirección que del art. 82 R.H. se deduce que para la designación de los sustitutos no es suficiente la mera manifestación, pero se consagra un sistema abierto, en el que la regla es el acta de notoriedad, pero no como medio exclusivo: cabría, por ejemplo, la declaración de herederos ab intestato del sustituido o incluso la declaración de los albaceas (aunque en el supuesto concreto de la R. 30-10-2013 no se aceptara), o la acreditación expresada en este caso concreto; «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».

R. 29-1-2016 (Notario Fernando Arroyo del Corral contra R.P. de Villacarriedo) (B.O.E. 11-2-2016).

<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: EL HEREDERO DEL TRANSMITENTE TIENE QUE INTERVENIR EN LA HERENCIA DEL PRIMER CAUSANTE.** «La Registradora señala como defecto que, no habiendo sido aceptada la herencia de la primera causante por el hijo fallecido posteriormente, procede la aplicación del derecho de transmisión del “ius delationis”, por lo que se hace necesaria la intervención de la heredera trasmisaria, esto es, de la viuda del hijo fallecido, en la partición de la primera causante, por ser la citada viuda heredera del mismo» (se le adjudicaba su cuota en la herencia, pero sin su intervención). Frente a la alegación del recurrente, dice la Dirección que la liquidación del impuesto de sucesiones que se hizo no implica la aceptación de la herencia; pero además, «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 C.c.); pero esto no supone la adjudicación de los bienes de la misma».

R. 4-2-2016 (Notario Martín González Moral García contra R.P. de Alcázar de San Juan-1) (B.O.E. 23-2-2016).

O sea, la heredera del transmitente debe intervenir en la partición de la herencia del causante, sin que importe mucho debatir sobre la naturaleza del derecho de transmisión, ni si el transmisario es heredero del causante o solo del transmitente; y, aunque el supuesto transmitente hubiese aceptado la herencia y no hubiese, por tanto, un puro derecho de transmisión, su heredera tenía que intervenir en la herencia del primer causante como subrogada en la posición jurídica del suyo. Obsérvese la diferencia con el caso de la R. 26-3-2014: en el caso de 2016 la esposa del transmitente no es una mera legitimaria, sino que es heredera instituida.

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

- R. 4-2-2016.- R.P. OLMEDO.- **INMATRICULACIÓN: DEBEN CONSTAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y NIF DEL TITULAR.- INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DEBE COINCIDIR EXACTAMENTE CON LA DESCRIPCIÓN DEL TÍTULO.- INMATRICULACIÓN: DEBE CONSTAR LA FORMA DE NOTIFICACIÓN A LOS COLINDANTES.** Se trata de un expediente de dominio para inmatriculación autorizado y presentado antes de la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 13/24-6-2015:

– Respecto a las circunstancias identificadoras del titular registral y su NIF, reitera que «todo título que pretende acceder al Registro debe, entre otros aspectos, incluir los datos precisos para extender el asiento de que se trate» (arts. 9 L.H. y 51 R.H.).

– Sobre descripción de la finca y la certificación catastral, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15-12-2014.

– Sobre las notificaciones a los colindantes prevenidas en el art. 201 L.H., a las que el auto se refiere de manera genérica aclarando que se han producido por edictos, dice la Dirección que «los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados», y debe indicarse a quién se ha notificado y en qué concepto. Actualmente este requisito viene expresamente impuesto en los arts. 203 y 205 L.H., según redacción dada por la L. 13/24-6-2015, para el notario en el expediente de dominio, y para el Registrador en la inmatriculación por título traslativo.

R. 4-2-2016 (Particular contra R.P. de Olmedo) (B.O.E. 23-2-2016).

<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: NO SE PUEDE PRACTICAR UN ASIENTO QUE NO HAYA SIDO SOLICITADO.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN: LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN COMPRENDE TODOS LOS ACTOS DEL DOCUMENTO.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: JUSTIFICACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL.**

1. Principio de rogación.— «Se discute si debe procederse a la cancelación del usufructo del que era titular el causante y a cuya herencia se refiere el documento calificado. 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 R.H. y se prevé que comprende todos los actos del documento, conforme al art. 425 R.H. (R. 20-7-2006)». Pues bien, dice la Dirección que, «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».

2. Referencia catastral.— En la nota registral de despacho del documento se advierte que no se aporta documento acreditativo de la referencia catastral de la finca. Ciertamente, la reseña de la referencia en la escritura dispensa de la posterior presentación de un documento justificativo; «puede la Registradora comprobar la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, en los términos en que se manifiesta el art. 45 R.D.Leg. 1/5-3-2004, Ley del Catastro Inmobiliario»; pero en este caso hay una falta de correspondencia entre la calle de ubicación de la finca registral y la que resulta de la referencia

catastral, por lo que, según el mismo precepto, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o Registrador.

R. 5-2-2016 (Particular contra R.P. de Villacarrillo) (B.O.E. 23-2-2016).

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

- R. 8-2-2016.- R.P. CORCUBIÓN.- **OBRA NUEVA: EN LA DECLARACIÓN NO ES NECESARIA UNA COINCIDENCIA TOTAL CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.** En una declaración de obra nueva se justifica una antigüedad superior a 20 años. La Registradora objeta una diferencia de superficie entre la certificación técnica incorporada a la escritura y los certificados catastrales. Pero dice la Dirección que, según el art. 52 R.D. 1.093/1997, y como «ha entendido este Centro Directivo en R. 25-8-2008, R. 1-2-2012 y R. 29-1-2015, entre otras, no se trata de supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda de la identidad de la finca». Ciertamente, por razón de fechas (asiento de presentación anterior a 1 de noviembre de 2015), no resulta aplicable la reforma hipotecaria llevada a cabo por la L. 13/2015, y en particular, el nuevo art. 202 L.H.; pero aunque así fuera, ese precepto establece que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica; así pues, «el atributo de “finca coordinada” o “finca no coordinada” se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada».

R. 8-2-2016 (Particular contra R.P. de Corcubión) (B.O.E. 10-3-2016).

En su vocación didáctica, añade la Dirección que «la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta (D.G.R.N. y D.G. del Catastro) 26-10-2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada resolución; igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla; en estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del art. 202 L.H. (no obstante, sobre este punto debe contrastarse esta resolución con la R. 19-2-2016, del R.P. de Alicante-3). Y, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que Registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2424.pdf>

- R. 8-2-2016.- R.P. LEPE.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA REQUIERE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA FIRME.- DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: PARA SU INSCRIPCIÓN DEBE SER FIRME EN VÍA ADMINISTRATIVA AUNQUE QUEPA LA REVISIÓN JUDICIAL.- DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: DEFINICIÓN DE LA FIRMEZA EN VÍA ADMINISTRATIVA.** Se trata de una escritura en la que se cambia el uso de una finca, de local a vivienda; se acompaña decreto de Alcaldía, de licencia de segunda ocupación para la vivienda. «El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la firmeza del citado decreto de Alcaldía, al haberse contemplado en el mismo la posibilidad de interponer recurso contencioso administrativo. El notario recurrente entiende que al tratarse de un acto que pone fin a la vía administrativa es susceptible de inscripción». Dice la Dirección que «la firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento en el Registro que implique una mutación jurídico real inmobiliaria, siempre que el

acto o resolución cuya inscripción se pretenda haya agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, [...] con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales» (se basa en los arts. 109 y ss. L. 30/26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 52 L. 7/02-4-1985, Bases del Régimen Local, ambas vigentes hasta el 2 de octubre de 2016); pero, en este caso, «el acto, aun poniendo fin a la vía administrativa, no ha alcanzado firmeza en este ámbito al ser susceptible de recurso de reposición frente a la propia Administración emisora de la resolución» (ver normas citadas), por lo que el acto administrativo no puede considerarse firme.

R. 8-2-2016 (Notario Jacobo Savona Romero contra R.P. de Lepe) (B.O.E. 10-3-2016).

Como explica la misma Dirección, «el título V de la nueva Ley [L. 39/01-10-2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas], de la revisión de los actos en vía administrativa, mantiene las mismas vías previstas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, permaneciendo por tanto la revisión de oficio y la tipología de recursos administrativos existentes hasta la fecha (alzada, potestativo de reposición y extraordinario de revisión)».

Sobre la firmeza de los actos en vía administrativa puede verse la S. 17-2-2005, que también cita la Dirección.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2425.pdf>

- R. 9-2-2016.- R.P. VILLALPANDO.- **HERENCIA: PARTICIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON DECRETO DE SOBRESSEIMIENTO POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES.- HERENCIA: PARTICIÓN: DEBE INSCRIBIRSE POR DECISIÓN DEL JUEZ SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO O ESCRITURA PÚBLICA.** En un procedimiento de división de herencia se dicta sobreseimiento por el secretario judicial (hoy letrado de la Administración de Justicia) al existir acuerdo entre las partes. El testimonio del decreto no es título inscribible en el R.P., ya que, según el art. 789 L.E.C., podrán los interesados separarse de su seguimiento y adoptar los acuerdos que estimen convenientes; «en este caso el acuerdo particional no deja de ser un acuerdo privado que no está documentado adecuadamente por lo que no se cumple el requisito de forma del art. 3 L.H., [...] es decir, una resolución judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del juez sobre el fondo del asunto, o su formalización en escritura pública».

R. 9-2-2016 (Particular contra R.P. de Villalpando) (B.O.E. 10-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2427.pdf>

- R. 9-2-2016.- R.P. HELLÍN- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA CANCELACIÓN DE EMBARGOS SUSPENDIDOS REQUIERE NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 2-7-2015 y R. 22-10-2015; la segunda, para el Registro de Bienes Muebles.

R. 9-2-2016 (Residencia de Ancianos Vercher Cano, S.L., contra R.P. Hellín) (B.O.E. 10-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2428.pdf>

- R. 10-2-2016.- R.P. VÉLEZ RUBIO.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA RESOLUCIÓN CONVENIDA DE LA COMPRAVENTA NO AFECTA A CARGAS POSTERIORES.- CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA EFICACIA FRENTE A TERCEROS DE LA CLÁUSULA PENAL REQUIERE RESOLUCIÓN JUDICIAL.** Se trata de un acta notarial de resolución de una compraventa sujeta a condición resolutoria, por impago del precio aplazado, y una escritura por la que el vendedor, tras la resolución, vuelve a vender a un tercero; en la primera compraventa se pactó que, resuelta de pleno derecho la compraventa, la parte compradora perdería las cantidades pagadas, por lo que ahora no se acredita consignación alguna de esas cantidades a disposición del titular de una anotación preventiva de embargo posterior cuya cancelación se pretende. La Dirección se refiere a los «rigurosos controles» que salvaguardan la posición jurídica de las partes en la resolución, y concluye que «el art. 175.6 R.H. impone la consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores, aunque no haya entrega de dinerario, en cuanto tal precio pasará a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble, de modo que los derechos que antes recaían

sobre el inmueble, recaigan ahora sobre el precio; [...] la cláusula penal no puede tener virtualidad frente a la consignación de las cantidades retenidas, sin que así haya sido declarado por un juez» (cita en el mismo sentido las R. 10-4-1987 y R. 4-3-2014, sobre cancelación de un derecho de opción); y tampoco procede la inscripción de la segunda compraventa, por falta de previa inscripción de la finca a nombre del vendedor (art. 20 L.H.).

R. 10-2-2016 (Particular contra R.P. de Vélez Rubio) (B.O.E. 10-3-2016).

En realidad, la consignación no es requisito para la inscripción de la resolución si se ha pactado la cláusula penal entre vendedor y comprador, sino para la cancelación de los derechos posteriores; sus titulares no quedarían perjudicados si se inscribe la resolución e incluso la compraventa posterior, pero dejando vigente la anotación preventiva de embargo (ver la doctrina de la Dirección sobre el principio de tracto sucesivo en la cancelación, por ejemplo, en R. 31-1-2006 y su comentario, o en R. 10-12-2015 y el suyo).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2430.pdf>

- R. 10-2-2016.- R.P. ESCALONA.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: APRECIADO UN DEFECTO EN EL DOCUMENTO RECTIFICADOR, NO PUEDE INSCRIBIRSE SOLO EL RECTIFICADO.** En el R.P. se presentaron conjuntamente una escritura y otra de modificación de la primera; el Registrador apreció en la segunda un defecto que no fue discutido; ahora, vigente el asiento de presentación, se vuelve a presentar solamente la primera. El Registrador considera necesaria la presentación de los dos documentos. Dice la Dirección que, «al establecer el art. 18 L.H. que los Registradores calificarán por lo que resulte de los asientos del Registro, resulta evidente que entre estos asientos que el Registrador ha de tener en cuenta al calificar se encuentran los de presentación, practicados en el libro diario, por lo que, estando presentado simultáneamente un documento que rectifica el anterior, es evidente que la calificación debe ser completa de la escritura inicial y su rectificación, por lo que el recurso debe ser desestimado».

R. 10-2-2016 (Perales Oeo, S.L., contra R.P. de Escalona) (B.O.E. 10-3-2016).

Parece pesar en la doctrina de la Dirección el hecho de que estaba vigente el asiento de presentación; y, en efecto, también es su doctrina que, caducado un asiento, es como si nunca se hubiera practicado; por lo que si el asiento de presentación hubiera caducado, o cuando caduque, podrá presentarse de nuevo el primer título e inscribirse.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2431.pdf>

- R. 10-2-2016.- R.P. MÓSTOLES Nº 1.- **HIPOTECA: INTERESES: EL INTERÉS ORDINARIO NO PUEDE SER SUPERIOR AL INTERÉS MORATORIO.- HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: ES ADMISIBLE LA RETENCIÓN DE CANTIDADES DEL PRÉSTAMO PARA PAGOS POR CUENTA DEL PRESTATARIO.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: LOS ERRORES MATERIALES FÁCILMENTE IDENTIFICABLES POR EL REGISTRADOR NO IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN.** En una escritura de hipoteca:

– Ante una cláusula en la que se pacta un interés ordinario del 17,00% y un interés moratorio de tres veces el interés legal del dinero (10,50% en el momento de la firma de la escritura), entiende la Dirección que «por definición, el interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio en un mismo contrato, [...] porque], por su propia condición de cláusula indemnizatoria o disuasoria tiene que ser superior al interés ordinario que tiene una función meramente remuneratoria».

– Constan dos cantidades distintas entregadas a una misma persona por cuenta de la prestataria; y dice la Dirección que «los simples errores materiales fácilmente identificables por el Registrador, no deben impedir la inscripción, sin perjuicio de que, una vez practicada ésta, pudiera ser corregido por el notario, de oficio o a instancia de parte interesada, al amparo del art. 153 R.N., como ya señalara la R. 26-5-2006»; ni siquiera si esos errores afectan a los medios de pago, ya que los requisitos de constancia de estos «se cumplen tanto si las circunstancias legales constan en la escritura por manifestación de las partes, como si los mismos sólo constan por soporte documental que se incorpora formando un todo indivisible con la escritura» (cfr. R. 21-3-2007 y R. 5-5-2011).

– En cuanto a cantidades retenidas por el prestamista para pago a terceras personas por cuenta del prestatario, la Dirección considera que son admisibles: ya como deudas del mismo ajenas al contrato de préstamo hipotecario (gastos de comunidad y honorarios de intermediación), pero «perfectamente justificadas

y legales»; ya como «gastos, comisiones e impuestos que la propia operación genera; por lo que, en principio, no se puede hacer tacha alguna a estas retenciones ni a la cuantía de las mismas siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados, figuren en la información precontractual y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo, no comprendiendo la retención de gastos por servicios no solicitados por el deudor; y ello sin perjuicio que el pago de alguno de esos gastos correspondieran por ley al prestamista y no pudieran imponerse al adherente (cfr. S. 23-12-2015), lo cual no puede valorarse en este recurso al no haber sido alegado por el Registrador».

R. 10-2-2016 (Qogir Préstamos, S.L.U., contra R.P. de Móstoles-1) (B.O.E. 10-3-2016).

La Dirección hace una interesante recapitulación de las «determinaciones legales acerca de los intereses moratorios»: «La limitación del art. 4 R.D.L. 6/9-3-2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que fija el interés moratorio en dos puntos por encima de los intereses remuneratorios pactados; o la del art. 576.1 L.E.C., que fija el interés de la mora procesal en el interés legal del dinero más dos puntos; o la del art. 20 L. 16/24-6-2011, de contratos de crédito al consumo, que fija el interés moratorio de los descubiertos en cuenta corriente en 2,5 veces el interés legal del dinero; o, finalmente, la del citado del art. 114.3 L.H., que para el préstamo destinado a la adquisición de la vivienda habitual lo fija en tres veces el interés legal del dinero»; y cita también las S. 22-4-2015 y S. 23-12-2015, que, considerando que se debe evitar que los intereses ordinarios sean superiores a los moratorios, fija como doctrina jurisprudencial, en la primera de ellas, que en los contratos de préstamo sin garantía real concertados con consumidores es abusiva la cláusula no negociada que fija un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado, que considera el más idóneo, y, en la segunda, que en los contratos con garantía real –también en los demás–, en caso de nulidad de la cláusula de intereses moratorios «la nulidad sólo afectará al exceso respecto de los intereses remuneratorios pactados».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2432.pdf>

- R. 11-2-2016 y 25-2-2016.- R.P. OROPESA DEL MAR Nº 1 (5 RESOLUCIONES).- **INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DE LA PUBLICACIÓN DE EDICTOS POR CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 13-1-2016.

R. 11-2-2016 (Ayuntamiento de Cabanes, contra R.P. de Oropesa del Mar-1) (B.O.E. 10-3-2016).

R. 25-2-2016 (Ayuntamiento de Cabanes, contra R.P. de Oropesa del Mar-1) (B.O.E. 28-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2434.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2435.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2436.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2437.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/28/pdfs/BOE-A-2016-2964.pdf>

- R. 12-2-2016.- R.P. PEDREGUER.- **TITULAR REGISTRAL: PUEDE SERLO PROVISIONALMENTE LA COMUNIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL QUE SE ADJUDICA UNA FINCA EN EJECUCIÓN.- ARRENDAMIENTO: EN LA TRANSMISIÓN DE PLAZA DE GARAJE SOLO HAY RETRACTO ARRENDATICIO SI ES ACCESORIA DE LA VIVIENDA.** Se trata de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas en el que se acordó, en su parte dispositiva, adjudicar la finca embargada a favor de la comunidad de propietarios ejecutante, así como la cancelación de la anotación preventiva de embargo ejecutada y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. La Registradora señala como defectos que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica para ser titular registral y la falta de acreditación del estado arrendaticio de la finca.

– Dice la Dirección que «debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues, admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación; ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior

transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común». Aunque todavía no era aplicable al caso, señala que art. 9 L.H. (en redacción por L. 13/24-6-2015) permite también que sea titular registral cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones.

– Y que, en cuanto a la falta del estado arrendaticio, no es defecto que impida la inscripción, ya que «el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos [que incluye al arrendamiento para uso distinto de vivienda que recaiga sobre una edificación], salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma, debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación, ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo».

R. 12-2-2016 (Comunidad de propietarios contra R.P. de Pedreguer) (B.O.E. 10-3-2016).

Admitido el embargo en favor de la comunidad de propietarios en propiedad horizontal, era cuestión de tiempo que se planteara el problema de la adjudicación a la propia comunidad; la Dirección justifica esa titularidad, contraria al art. 11 R.H. (No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica), porque las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, «son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, reconociéndoseles la existencia de un patrimonio separado colectivo (art. 22 L.P.H.)», actúan unificadamente en el tráfico jurídico (arts. 9.1.f y 22.1 L.P.H.), tienen obligaciones (arts. 10.1 y 22.1 L.P.H.), pueden arrendar elementos comunes (art. 17.3.2 L.P.H.), y se les reconoce capacidad procesal (arts. 13.3 L.P.H., 7 L.O.P.J. y 6.1.5 y 544 L.E.C.). Pero no se atreve a llevarla a sus últimas consecuencias y acude a ese carácter provisional que en realidad nadie va a controlar en el futuro. Para solventar la situación provisional, aparte de la enajenación de la finca, ofrece dos alternativas: la disolución en los elementos comunes o adjudicación pro indiviso a los propietarios: en ambos casos se planteará un problema de quórum, ya que para la disolución en los elementos comunes será necesaria la unanimidad o cuasiunanimidad (art. 17 L.P.H.), al tratarse de una modificación del título constitutivo; y para la adjudicación a los distintos propietarios, el consentimiento de todos expresado individualmente en la escritura notarial, y no en simple acuerdo de junta, puesto que se trata de una disolución de comunidad con adquisición de derechos por los comuneros; y esos comuneros serán los que lo fueran en el momento de la disolución, no los que había en el de la adjudicación, porque los de entonces habrán transmitido su derecho sobre el departamento privativo con todos los accesorios, entre los que se encuentra la cuota sobre la finca adjudicada, que viene a funcionar como un elemento común, aunque formalmente no lo fuera. El próximo problema que se planteará es el de la adjudicación no de un departamento de la propiedad horizontal, sino de otra finca del propietario moroso en lugar distinto; son problemas de la incongruencia que supone definir la personalidad jurídica como la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, y negársela a determinadas entidades a las que se hace sin embargo sujeto de derechos y obligaciones; y es que, si tratándose de personas físicas no pueden reconocerse distintos grados de derechos y obligaciones dada la igualdad de todos los ciudadanos ante la ley, tratándose de personas jurídicas sí deberían reconocerse personalidades distintas, con una graduación de derechos y obligaciones según la finalidad de cada entidad; el citado nuevo art. 9 L.H. ya da un paso en ese sentido.

En cuanto al arrendamiento de garaje, según el art. 3 L.A.U., Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior (satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario); y, como dice la Dirección, «la doctrina no es concorde en el tema de si a los arrendamientos de plazas de aparcamiento se aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos, o, por no aplicarse la misma, se rige por las normas generales del Código Civil»; en el primer caso procedería el tanteo y retracto arrendaticios, y en el segundo no; en una interpretación literal estaría sujeto a la Ley cualquier arrendamiento de plaza de garaje que estuviera en un conjunto edificado, y al Código solo si estuviera al aire libre. La Dirección da una solución más racional, pero con escaso apoyo literal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2438.pdf>

- R. 12-2-2016.- R.P. TORRENT Nº 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE HACERSE UNA SEGREGACIÓN DE MÁS SUPERFICIE DE LA QUE QUEDA EN LA MATRIZ.** Si como consecuencia del acceso al R.P. de segregaciones posteriores, la superficie de la finca matriz ha quedado agotada o disminuida de modo que la superficie

resultante sea inferior a la que ahora se pretende inscribir, es evidente que no procede la inscripción sin que previa o simultáneamente se rectifique la superficie de dicha finca (art. 40 L.H. en relación con los arts. 47 y 50 R.H.), lo cual ha de ser solicitado por el titular registral de la finca resto, y no simplemente por el comprador de la porción segregada; [...] Como pusiera de relieve la R. 17-12-2003, la falta de reserva de superficie suficiente impide la práctica de la inscripción de segregación por cuanto no puede llevarse a cabo sobre una superficie mayor que la que consta registrada».

R. 12-2-2016 (Comunidad de Regantes Alumbramiento de Aguas de la Inmaculada Concepción de Torrent contra R.P. de Torrent-1) (B.O.E. 10-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2439.pdf>

- R. 15-2-2016.- R.P. PALMA DE MALLORCA Nº 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN HACERSE DIVISIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SI LO PERMITEN LOS ESTATUTOS.- PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN HACERSE DIVISIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SI HA PRESCRITO LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA.** Se trata de una escritura en la que se crea un nuevo elemento independiente en una propiedad horizontal por segregación de un departamento. Se tratan dos problemas en torno al art. 10.3.b L.P.H.:

– En cuanto a la necesidad de acuerdo de la junta, será necesaria la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (art. 10.3.b L.P.H.), «o bien, que presten su consentimiento interviniendo en la escritura, además del propietario del elemento dividido, los propietarios de los restantes elementos del edificio, a menos que figure recogida en los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autorice al propietario de dicho departamento para realizar esta operación sin el referido acuerdo de la comunidad», como parece que ocurría en este caso (ver S. 15-11-2010 y S. 25-2-2013).

– En cuanto a la autorización administrativa, «concurren los presupuestos fácticos que determinan la exigencia, [...] sin que concurran ninguna de las dos excepciones contempladas en el art. 26.6 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo» (que los elementos privativos resultantes estén previstos en la licencia de obras o que no se provoque un incremento de los elementos privativos) ni se trata de locales comerciales o plazas de garaje a las que sea aplicable el art. 53.a R.D. 1.093/4-7-1997. Pero en este caso se acredita que la división tuvo físicamente lugar hace más de ocho años; y, aunque la Dirección ha entendido en muchas ocasiones que «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, [...] a partir de su R. 17-10-2014 ha admitido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas [...] respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes» (han transcurrido los ocho años que establece la legislación balear); y el Registrador dará cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas, en los términos del art. 28 R.D.Leg. 7/30-10-2015.

R. 15-2-2016 (Notario David Fiol Busquets contra R.P. de Palma de Mallorca-3) (B.O.E. 11-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2467.pdf>

- R. 15-2-2016.- R.P. DENIA Nº 2.- **EXTRANJEROS: EL DERECHO EXTRANJERO NO CONOCIDO POR EL NOTARIO DEBE PROBARSE.- EXTRANJEROS: CARÁCTER DE LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO.- EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO COMPRENDE LA VALIDEZ DEL ACTO.- EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO DEBE HACERSE EN FORMA RAZONADA.** «Se presenta a inscripción una compraventa entre ciudadanos alemanes, representados por el mismo apoderado, en la que el vendedor que según el Registro, está sujeto al régimen económico matrimonial de comunidad, en la escritura ahora calificada manifiesta ser dueño con carácter privativo de la finca sin que se aporte o establezca prueba al respecto». La Dirección considera necesaria la prueba del Derecho extranjero, «que ha sido objeto de nueva regulación en la L. 29/30-7-2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20 de agosto de 2015); [...] el régimen común de solicitudes de auxilio internacional para la información del derecho extranjero es aplicable tanto a la aplicación del Derecho extranjero por autoridades jurisdiccionales, como por notarios y Registradores; no obstante, esta ley es de carácter general pero subsidiaria

a la ley especial, entre las que se encuentra la legislación hipotecaria (disp. adic. 1.ª L. 29/2015), en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley, por lo que se deberá acudir preferentemente a los medios de acreditación del derecho extranjero previstos en el art. 36 R.H.; [...] sigue siendo aplicable la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la prueba del Derecho extranjero». Así pues, la Dirección reitera su doctrina sobre la prueba del Derecho extranjero (ver, por ejemplo, R. 26-6-2012), sobre la necesidad de prueba ante el Registrador, las formas de esa prueba, su extensión a la validez del acto que se pretende inscribir (R. 1-3-2005), y que «no se reduce a la cita aislada de textos legales extranjeros sino que, por el contrario, debe probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país, en forma lógica y razonable». En el caso concreto «no se alega ni se prueba por medio alguno el Derecho alemán ni en relación a la observancia de las formas y solemnidades extranjeras ni a la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto; tampoco, en lo que aquí es especialmente relevante, para la acreditación de la validez del acto realizado, disposición y adquisición del inmueble, extremo al que resulta también exigible».

R. 15-2-2016 (Particular contra R.P. de Denia-2) (B.O.E. 11-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2468.pdf>

- R. 16-2-2016.- R.P. PALMA DE MALLORCA Nº 1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SEGREGACIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO Y AGREGACIÓN A OTRO NO REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS.** Se trata de una segregación de dos habitaciones de un departamento en propiedad horizontal y su agregación a otro departamento. «La Registradora suspende la inscripción solicitada al apreciar el defecto subsanable de que al estar una de las fincas objeto de la escritura, hipotecada, debe comparecer el banco para autorizar las operaciones». Pero la Dirección entiende que no es preciso tal consentimiento; reitera la doctrina de otras resoluciones, especialmente la R. 27-12-2010: «Primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes, aun cuando se reduzca la obligación garantizada (arts. 1.860 C.c. y 122 L.H.); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien, de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responde de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. arts. 122 y 125 L.H.)...».

R. 16-2-2016 (Notario José Areitio Arberas contra R.P. de Palma de Mallorca-1) (B.O.E. 11-3-2016).

La Dirección señala que «el notario advierte a los comparecientes que la hipoteca que grava la finca continúa tanto sobre la finca matriz como sobre la porción segregada salvo que el acreedor hipotecario dé su consentimiento»; eso es exacto (art. 123 L.H.: Si una finca hipotecada se dividiera en dos o más [y no se distribuyera la responsabilidad], podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez); pero en la práctica presentará el problema de que la hipoteca no afecta a la finca absorbente de la porción segregada; el ejecutante de la hipoteca podrá pedir que las cosas vuelvan a su estado primitivo, y así resultará si el juez manda cancelar todas las inscripciones posteriores a la hipoteca; pero habrá que notificar al propietario de la finca absorbente, como uno de los «acreedores» posteriores, y habrá que cumplir con los requisitos de la desagrupación (ver sobre estos la R. 15-2-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2470.pdf>

- R. 17-2-2016.- R.P. GRANADA Nº 1.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE YA POR CERTIFICACIÓN ECLESIASTICA.- ASIENTO DE PRESENTACIÓN: SI SE DENIEGA DEBE HACERSE POR NOTA AL PIE DEL TÍTULO.** La reforma del art. 206 L.H. por L. 13/2015 suprimió la antigua posibilidad de inmatricular por certificación eclesiástica los bienes de la Iglesia Católica; antes de la entrada en vigor de la ley de reforma (26 de junio de 2015) se presentó una certificación de esta clase para la inmatriculación de un bien eclesiástico (la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias); se presentó en un Registro equivocado, al que no pertenecía la finca; cuando se vuelve a presentar en el Registro correcto ya estaba en vigor la citada ley y el Registrador deniega la inmatriculación; la disp. trans. única de la ley permitía que determinados procedimientos, entre

ellos los del art. 206 L.H., continuaran tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior, pero a efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad. La Dirección no admite la alegación del recurrente de que, «como existe un único R.P., el documento se presentó antes de la reforma del art. 206 L.H.», porque «en el sistema registral español rige el principio de territorialidad reconocido en los arts. 1 L.H. y 2 R.H., al señalar que las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles; en consecuencia, desestima el recurso. Pero reprocha la actuación del primer Registrador, de devolver sin más el título, cuando debió poner nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil (art. 258.4 L.H.).

R. 17-2-2016 (Arzobispado de Granada contra R.P. de Granada-1) (B.O.E. 11-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2471.pdf>

- R. 17-2-2016.- R.P. VALDEPEÑAS.- **HERENCIA: EL DERECHO DE ACRECER QUE RESULTA DE LA INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO PREVALECE SOBRE LA SUSTITUCIÓN VULGAR.** Los dos cónyuges fallecieron bajo sendos testamentos en los que instituían a sus dos hijas, sustituidas vulgarmente por sus respectivas stirpes y, en defecto de descendientes, por doña M; una de las hijas premurió sin descendientes; ahora la otra hija se adjudica la herencia. El Registrador sostiene que es necesario contar con la otra sustituta vulgar. La recurrente, que existe un derecho de acrecer entre las hermanas herederas que excluye la sustitución vulgar. La Dirección estudia la teoría de interpretación del testamento, la sustitución y el derecho de acrecer, y concluye que «de una interpretación lógica, finalista e incluso gramatical se desprende que es voluntad del respectivo testador que únicamente en defecto de descendientes del mismo herede el cónyuge, y únicamente a falta de todos ellos entrara en juego la sustitución en favor del extraño; [...] si ha premuerto una de las hermanas instituidas en primer lugar, sin descendientes, habrá de jugar el derecho de acrecer (cfr. 912.3, 982 y 983 C.c.), heredando en el todo la hermana instituida y sobreviviente (vid. la R. 25-3-2003)».

R. 17-2-2016 (Particular contra R.P. de Valdepeñas) (B.O.E. 11-3-2016).

Cuestión interpretativa sin mucho interés fuera del caso concreto, como no sea para el estudio teórico del derecho de acrecer, que ya se había tratado en R. 21-5-2014, con la misma solución de que, «aun cuando no conste de modo expreso la voluntad del testador sobre el destino de la porción vacante, si se cumplen los requisitos que el legislador establece para que tenga lugar el derecho de acrecer, como tal derecho se fundamenta en la voluntad presunta del testador, debe ser examinada ésta en cada caso concreto (vid. la S. 6-11-1962)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2472.pdf>

- R. 18-2-2016.- R.P. MÁLAGA Nº 2.- **HIPOTECA: PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL: EL REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR TIENE RIGUROSOS REQUISITOS DE PERSONA Y LUGAR.** Reitera la doctrina de la R. 17-1-2013: «Conforme los tres últimos números del art. 236 R.H., el requerimiento de pago está sujeto a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona: de lugar porque exige que se practique precisamente en el domicilio señalado a tales efectos en la inscripción correspondiente (art. 234.1 R.H. en relación con el art. 682.2 L.E.C.), sin que en consecuencia sea admisible el realizado en otro lugar o domicilio aunque resulte de una inscripción registral: de persona, porque el requerimiento ha de hacerse personalmente y sólo para el caso de que no se encuentre el deudor en el domicilio señalado, se permite que el requerimiento se practique en la persona de los terceros que el precepto señala; fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta. [...] El requerimiento ha de hacerse en el domicilio designado a tal efecto en la escritura de constitución de hipoteca y que conste en la correspondiente inscripción; y, además, ha de hacerse personalmente al deudor y, sólo para el caso de que no se encuentre el deudor en el domicilio señalado, se permite que el requerimiento se practique en la persona de los terceros que el precepto señala. [...] Solo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su con-

tenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia»; como ocurre en el caso concreto, en el que el abogado de la sociedad deudora compareció en el despacho del notario y recogió una copia de la cédula de requerimiento.

R. 18-2-2016 (Notario Santiago Lauri Brotons contra R.P. de Málaga-2) (B.O.E. 10-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2440.pdf>

- R. 18-2-2016.- R.P. TOLEDO Nº 3.- **TANTEO Y RETRACTO: PARA SER INSCRIBIBLE TIENE QUE CONSTAR CLARAMENTE EL CARÁCTER REAL.- TANTEO Y RETRACTO: SI SE TRATA DE UNA FIGURA NUEVA CARENTE DE REGULACIÓN LEGAL, DEBEN REGULARSE TODAS SUS CONSECUENCIAS.** Se trata de un contrato por el que, en caso de que la sociedad propietaria decida vender la propiedad de la finca, la recurrente tendrá derecho a ejercitar «un derecho de adquisición preferente previo o posterior a la formalización de la venta, en iguales términos que los derechos de tanteo y retracto que tendría un arrendatario». La Registradora objeta que no se ha establecido expresamente el carácter real del derecho ni se ha establecido la duración del derecho de adquisición preferente ni los plazos para ejercitarlo cuando se venda la finca. Dice la Dirección que la doctrina del «*numerus apertus*» de los derechos reales (ya la R. 20-10-1966 admitió la posibilidad de configurar como reales los derechos de tanteo y retracto voluntarios), «no significa que sea suficiente la voluntad o la denominación del derecho para que éste se considere derecho real; [...] no es dable ampliar el campo de los derechos de cosas hasta el punto de atribuir naturaleza real a toda convención en la que no se contengan los requisitos típicos de los derechos de tal clase, y evitar que se pueda, al amparo de esa libertad, eludir la aplicación de preceptos tan fundamentales como los arts. 2, 29 y 98 L.H.»; hacen falta dos circunstancias que señaló la R. 4-5-2009: a) que la figura que se crea tenga las características propias de un derecho real, y b) que, si se trata de una figura nueva carente de regulación legal, se regulen todas las consecuencias que dicha figura comporta, o bien se remita a los efectos jurídicos de otra figura»; o, como dijo la R. 25-2-2015, «que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito..., sin que el Registrador pueda hacer deducciones o presunciones». En el caso concreto «no se expresa que el derecho tenga carácter real, tampoco se establece que será inscribible, ni se determinan las consecuencias en caso de que se incumpla lo estipulado, y no aparece determinado el concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho cuyo su acceso al Registro se pretende».

R. 18-2-2016 (Cigarral El Bosque Gestión, S.L., contra R.P. de Toledo-3) (B.O.E. 11-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2473.pdf>

- R. 18-2-2016.- R.P. ESCALONA.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO ES RECURRIBLE.- PERMUTA: NO ES EXIGIBLE LA ACREDITACIÓN DEL IMPUESTO RESPECTO A LA TRASMISIÓN QUE NO SE VA A INSCRIBIR.** Se trata de la permuta entre dos sociedades, de unas fincas por un vehículo. El Registrador sostiene que, puesto que el art. 254 L.H. exige acreditar «el pago de los impuestos devengados por el contrato que se pretende inscribir, no de la finca que se pretende inscribir, en una escritura de permuta debe verificarse si se han pagado los impuestos de las dos transmisiones»; que no basta con el impreso de autoliquidación presentado porque la Oficina Liquidadora del distrito hipotecario no es competente para la liquidación del impuesto en la transmisión de automóviles; y que no basta la carta de pago en la que figura como sujeto pasivo el administrador y no la sociedad. Dice la Dirección que «la decisión del Registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del impuesto es susceptible de ser recurrida, pues si bien no se trata de una auténtica calificación, lo cierto es que una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción». Tras esta premisa, entiende que para la inscripción de la permuta «es cuestionable que deba exigirse la acreditación de la liquidación de la otra transmisión, aun cuando ésta no deba tener acceso al Registro, o si por el contrario, satisfecho el impuesto del acto o contrato que accede al Registro siquiera parcialmente en cuanto a esta operación, debe procederse a la calificación, de forma análoga a lo que sucede cuando, en concordancia con el principio de voluntariedad de la inscripción en el R.P., se solicita la inscripción de una sola de las fincas vendidas en una escritura o de una participación hereditaria concreta, aun referida a una porción indivisa de una finca, habiéndose liquidado el título en cuanto a éstas y sin que conste si se ha efectuado o no la liquidación respecto al resto»; que la presentación de autoliquidación en la Oficina Liquidadora del

distrito hipotecario es correcta, puesto que, tanto por la situación de los inmuebles como por el domicilio fiscal de la sociedad adquirente del vehículo, la Comunidad Autónoma competente es la de Castilla La Mancha, y según la disp. adic. 4 D.Leg. 1/19-11-2002, Ley de Hacienda de Castilla La Mancha, la Oficina Liquidadora debió remitir directamente las actuaciones al órgano que considere competente, si éste pertenece a la misma Administración Pública; y que no obsta a la inscripción el que figure como sujeto pasivo el administrador, ya que «el documento presentado al pago es la propia escritura de permuta, lo que no deja duda del alcance y beneficiario de la transmisión, y en cuanto al pago efectuado por el administrador único hay que destacar además de lo dispuesto en el art. 33 R.D. 939/29-7-2005, Reglamento General de Recaudación, según el cual puede efectuar el pago cualquier persona»..

R. 18-2-2016 (Particular contra R.P. de Escalona) (B.O.E. 11-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2474.pdf>

- R. 19-2-2016.- R.P. ALICANTE nº 3.- **OBRA NUEVA: LOS REQUISITOS REGISTRALES SON LOS VIGENTES AL TIEMPO DE LA INSCRIPCIÓN.- OBRA NUEVA: REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE OBRA ANTIGUA.- OBRA NUEVA: LA INSCRIPCIÓN DE OBRAS ANTIGUAS NO REQUIERE LA PRUEBA DE LA PRESCRIPCIÓN.- OBRA NUEVA: LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA DEBE ESTAR GEORREFERENCIADA.- OBRA NUEVA: DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA EN SUELO AFECTADO POR SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO GENERAL.** La Dirección comienza por reiterar la doctrina de las R. 23-7-2012, R. 21-3-2013 y R. 2-4-2014, en el sentido de que los actos registrales como la segregación o, en este caso, la declaración de obra nueva, se han de regir por la legislación vigente en el momento de practicarse (disp. trans. 4 C.c.). Después reitera la de las R. 5-3-2013 y R. 5-8-2013, en el sentido de que para la inscripción de obras antiguas según el art. 28.4 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no es necesaria la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, sino: 1) la aportación de los documentos que acrediten la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título; 2) que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción (ver R. 06-5-2013); «el plazo de prescripción cuya causa de interrupción no se haya llevado a tiempo al R.P. actúa, en el ámbito registral, como un plazo de caducidad»; 3) la constatación sobre la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística; 4) la de que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general; 5) y actualmente, según el art. 202 L.H. tras su reforma por L. 13/2015, La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...; es decir, a partir de la entrada en vigor de esta Ley no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la identificación geográfica de su localización. En el caso concreto se acredita la antigüedad de la obra, lo que podría suplir insuficiencia descriptiva de la licencia en su día concedida. Pero finalmente se desestima el recurso porque «resulta con claridad la afectación de la finca a las limitaciones de la normativa especial de carreteras» (L. 37/29-10-2015, de Carreteras, y en su caso, art. 2 L. 6/27-3-1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana), lo que debe traducirse «en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente resolución administrativa –vid. R. 11-6-2013, R. 27-2-2014 y R. 29-6-2015– [...] del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma».

R. 19-2-2016 (Notario Jorge López Navarro contra R.P. de Alicante-3) (B.O.E. 10-3-2016).

La resolución hace una interesante recapitulación de la doctrina sentada por muchas otras resoluciones; en cuanto a la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por el obra nueva a los efectos del art. 202 L.H., debe contrastarse esta resolución con la R. 8-2-2016, del R.P. de Corcubión).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2441.pdf>

- R. 19-2-2016.- R.P. CÓRDOBA nº 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL LÍMITE DE LA RECLAMACIÓN POR LOS DISTINTOS CONCEPTOS FRENTE A CARGAS POSTERIORES.- HIPOTECA: EJECUCIÓN: INDEPENDENCIA DE LAS GARANTÍAS POR CAPITAL, INTERESES Y COSTAS.** «Se discute en el presente expediente si en el procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, en el que existen cargas posteriores, las cantidades objeto de la garantía real actúan como límite del importe de tal ejecución, debiendo consignarse el resto a dispo-

sición de los posteriores acreedores». Dice la Dirección que, «existiendo titulares de cargas posteriores, el importe de las cantidades consignadas por cada uno de los conceptos objeto de cobertura hipotecaria tienen el carácter de límite de dicha reclamación [arts. 120 L.H. 692 L.E.C.]; por ello, el art. 132.3 L.H. determina que los Registradores calificarán que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; expresamente dice el precepto que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria, en relación a cada uno de los conceptos reclamados, esto es principal, intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones, costas y gastos».

R. 19-2-2016 (Neisur Activos inmobiliarios, S.L., contra R.P. de Córdoba-2) (B.O.E. 10-3-2016).

Ver en ese sentido la R. 07-3-2012. Viene de muy antiguo la doctrina de que los conceptos de capital, intereses y costas son independientes y no comunicantes, de manera que los intereses que excedan de la cantidad garantizada no pueden reclamarse hipotecariamente con cargo a la cantidad asegurada por principal, ni al revés; y, de modo semejante, las costas que excedan de la cantidad prevista no pueden reclamarse hipotecariamente con cargo a la cantidad asegurada por principal o por intereses, ni al revés. Ver también la R. 29-2-2016 y las que en ella se citan.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2442.pdf>

- R. 19-2-2016.- R.P. LEDESMA.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: PUEDE CANCELARSE LA HIPOTECA POSTERIOR AUNQUE TENGA NOTA DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.- HIPOTECA: EJECUCIÓN: ASIENTOS QUE NO SE CANCELAN EN VIRTUD DEL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN.** En mandamiento de cancelación derivado de ejecución directa de una hipoteca se ordena cancelar otra hipoteca posterior. La Registradora alega que, según el art. 688.2 L.E.C., el Registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. Pero dice la Dirección que de ese precepto, como del art. 131 L.H., cabe deducir que «la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales», perjuicio que no se da en este caso, porque «el Registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 135 L.H., habrá comunicado al juzgado o tribunal, ante quien se sustancie el procedimiento de ejecución directa hipotecaria posterior, la extensión de ese ulterior asiento que va a afectar a la ejecución, por lo que no existe posible perjuicio a ulteriores adquirentes que pudieran adquirir confiados en la validez de los asientos registrales (los cuales por otra parte conocen la existencia de cargas anteriores)»; además, el art. 134 L.H. se refiere a la cancelación de cargas posteriores sin excepción, y solo debe admitirse la subsistencia de declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones (art. 134 L.H.) o, en general, como señala la doctrina, las inscripciones que publiquen cualidades o derechos a favor de la finca subastada o hagan referencia a sus características físicas, siempre que no impliquen restricciones o limitaciones de las facultades del dominio».

R. 19-2-2016 (Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A., contra R.P. de Ledesma) (B.O.E. 11-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2476.pdf>

- R. 29-2-2016.- R.P. CHICLANA DE LA FRONTERA Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL LÍMITE DE LA RECLAMACIÓN POR LOS DISTINTOS CONCEPTOS FRENTE A CARGAS POSTERIORES.- HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDEN RECLAMARSE CANTIDADES QUE EXCEDAN DE LAS GARANTIZADAS CON HIPOTECA.- HIPOTECA: PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL: NO PUEDEN INCLUIRSE EN COSTAS Y GASTOS LOS HONORARIOS DEL LETRADO ASESOR.- HIPOTECA: MODIFICACIONES POSTERIORES: PUEDE MODIFICARSE LA TASACIÓN SIN CONTAR CON LAS CARGAS INTERMEDIAS.** La Dirección confirma la denegación de la cancelación de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta extrajudicialmente, porque en la ejecución se han computado conjuntamente dos partidas (comisiones y costas y gastos), que se encuentran garantizadas separadamente, y además por una cantidad que excede a las garantizadas por esos conceptos: En cuanto a la computación conjunta, «la liquidación de cada partida objeto de garantía debe ser realizada de forma separada» (cosa que parece que

sí se cumplía). Y en cuanto a la cuantía, «el Registrador no sólo puede sino que debe comprobar la existencia de sobrante» (art. 132, 3.º y 4.º, L.H.; ver R. 11-3-2014), «el Registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores» (art. 692.1 L.E.C.), y «como afirmara la R. 30-8-2013, de la regulación normativa resulta con toda claridad cuáles son los conceptos que cabe incluir en la partida reservada para costas y gastos cuando la hipoteca se realiza por vía extrajudicial» (art. 236 k.3 R.H.) (se habían incluido los honorarios de letrado).

En segundo lugar se trata de «las consecuencias que pueda tener la modificación posterior del valor de tasación de la finca hipotecada cuando según el Registro existen derechos reales o cargas intermedias» (el valor de tasación se había modificado a la baja sin contar con los titulares intermedios), ya que puede plantearse si se están disminuyendo las expectativas de existencia de sobrante con el que resarcirse esos titulares intermedios (cfr. art. 670.4 L.E.C. en relación al art. 129.2.h L.H.). La Dirección considera que no procede entrar en el fondo, porque si en su día se inscribió la modificación, el asiento está cubierto por la presunción de existencia y titularidad (art. 38 L.H.) y bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 L.H.); no obstante, opina que «no puede afirmarse que la modificación de la tasación incida sobre el rango hipotecario, porque la tasación y el domicilio son requisitos de carácter procesal esenciales para poder acudir al procedimiento de ejecución directa hipotecaria y a la venta extrajudicial (cfr. arts. 682 L.E.C. y 129 L.H.), mientras que el rango opera respecto del derecho real de hipoteca y la configuración del préstamo o crédito al que sirve de garantía y contribuye a su determinación (arts. 12 L.H. y 4 L. 2/30-3-1994), como se infiere de que su omisión no impide que el acreedor pueda acudir al procedimiento de ejecución ordinaria, con el rango que le corresponde por la inscripción de la hipoteca, y en el seno del mismo llevar a cabo la tasación de la finca».

R. 29-2-2016 (Fomento de Capitales del Sur, S.L., contra R.P. de Chiclana de la Frontera-1) (B.O.E. 28-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/28/pdfs/BOE-A-2016-2965.pdf>

- R. 29-2-2016 y 3-3-2016.- R.P. MADRID nº 17 y R.P. MAHÓN.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NO PUEDEN TRANSMITIRSE BIENES EN PAGO DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN ANTES DE LA APROBACIÓN DEL BALANCE FINAL.** Se trata de una escritura calificada de «transmisión de bienes en pago de cuota de liquidación de sociedad mercantil», otorgada por el liquidador en favor de una de los dos socios; se pacta que, si no llega a aprobarse el balance final, el pago se entenderá como compraventa, quedando obligada la transmisaria a pagar a la sociedad determinada cantidad. «El Registrador rechaza la inscripción porque a su juicio se está llevando a cabo la liquidación de la sociedad sin que conste el consentimiento del otro socio, ni la aprobación del balance final y sin que la escritura haya sido previamente inscrita en el R.M. A lo anterior añade que el pago de la cuota de liquidación debe hacerse en dinero salvo previsión estatutaria o consentimiento unánime de los socios». Los recurrentes dicen que se trata de una «transmisión en trámite de liquidación». Dice la Dirección que del régimen de la Ley de Sociedades de Capital «se deduce la imposibilidad de que el liquidador transmita a uno de los socios, total o parcialmente, directa o indirectamente, el activo resultante de la liquidación con anterioridad a la aprobación del balance final de liquidación y hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el art. 390 L.S.C.; [...] la transmisión se lleva a cabo en pago de la deuda futura y por compensación del crédito de la socia contra la sociedad; lo cierto sin embargo es que ni existe crédito o deuda hasta que se apruebe el balance final de la sociedad ni consecuentemente existe crédito compensable; en realidad, no concurre ninguno de los requisitos que para que exista compensación exige el art. 1.196 C.c.; nada impide que el liquidador enajene los bienes sociales y nada impide que lo haga a uno de los socios, como nada impide que lo haga a plazo o sujeto a condición», pero no es eso lo que se ha llevado a cabo: «corresponde a la junta general de socios determinar si el balance final y el informe presentado por el liquidador refleja o no de forma veraz el estado patrimonial de la sociedad y si, en consecuencia, procede o no llevar a cabo la propuesta de división del activo resultante (art. 390 L.S.C.); hasta el momento de la aprobación por la junta ni existe una situación fáctica incontrovertida ni existe cuota de liquidación ni existe crédito contra la sociedad; [...] la situación anterior no queda salvada con la sujeción del negocio jurídico a la condición de que el balance final sea aprobado por la junta de socios o por el juez en su defecto, porque implica poner en condición lo que constituye un requisito

legal», «conditio iuris» (ver R. 20-11-1998); en definitiva, hay «un pago anticipado de cuota de liquidación no permitido por nuestro ordenamiento».

R. 29-2-2016 (Nuevo Encinar, S.A., contra R.P. Madrid-17) (B.O.E. 28-3-2016).

R. 3-3-2016 (Nuevo Encinar, S.A., contra R.P. de Mahón) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/28/pdfs/BOE-A-2016-2966.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3301.pdf>

- R. 1-3-2016.- R.P. ALICANTE nº 3.- **OBRA NUEVA: LOS REQUISITOS REGISTRALES SON LOS VIGENTES AL TIEMPO DE LA INSCRIPCIÓN.- OBRA NUEVA: REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE OBRA ANTIGUA.- OBRA NUEVA: LA INSCRIPCIÓN DE OBRAS ANTIGUAS NO REQUIERE LA PRUEBA DE LA PRESCRIPCIÓN.- OBRA NUEVA: LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA DEBE ESTAR GEORREFERENCIADA.- OBRA NUEVA: DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA EN SUELO AFECTADO POR SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO GENERAL.** Reitera la doctrina de otras varias resoluciones, especialmente la R. 19-2-2016.

R. 1-3-2016 (Notario Jorge López Navarro contra R.P. de Alicante-3) (B.O.E. 6.4.2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3296.pdf>

- R. 1-3-2016.- R.P. MOTRIL nº 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.- DOCUMENTO JUDICIAL: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.T.S. (3.ª) 16-4-2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL.** En sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo se declaró la nulidad de un expediente ejecutivo de apremio por la Tesorería General de la Seguridad Social; en consecuencia, esta presenta una certificación que deja sin efecto la certificación de adjudicación de la finca al rematante (conforme a las previsiones de los arts. 103 y ss. L. 29/13-7-1998, Jurisdicción Contencioso Administrativa). El Registrador objeta que no se acredita el consentimiento del titular registral (adjudicatario) o que haya tenido ocasión de intervenir en el proceso. Y, en efecto, dice la Dirección que «la inscripción de actuaciones que surten efectos frente al titular registral precisa que el procedimiento asegure que su posición jurídica es respetada, así como la de aquellas personas en cuya esfera jurídica se van a desplegar»; el art. 24 C.E. y su corolario registral del art. 20 L.H. «impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna». Vuelve una vez más a la doctrina de la S.T.S. (3.ª) 16-4-2013, en relación con la R. 01-3-2013, y a la distinción entre la jurisdicción contencioso-administrativa, en que «la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder necesariamente al ámbito de decisión jurisdiccional» (ver art. 522.2 L.E.C.), y la civil, en la que «hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante», de manera que, como señalaron las S. 21-3-2006 y S. 21-10-2013, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte; [...] debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección».

R. 1-3-2016 (Treasorería General de la Seguridad Social contra R.P. de Motril-1) (B.O.E. 6.4.2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3297.pdf>

- R. 1-3-2016.- R.P. REQUENA.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver desde la R. 30-5-1988 hasta la R. 15-12-2015): «De la documentación presentada y objeto de calificación no resulta, ni la evidente interrupción del tracto (al haberse adquirido directamente del titular registral) ni se ha expuesto y justificado en el documento judicial una dificultad

excepcional en la formación del título perdido o ausente, hábil para practicar directamente la inscripción». Aunque no fuera aplicable por razón de fechas, la Dirección recuerda que la nueva redacción del art. 208 L.H. (dada por la L. 13/24-6-2015) no permite el expediente de reanudación del tracto cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos.

R. 1-3-2016 (Particular contra R.P. de Requena) (B.O.E. 6-4-2016).

Obsérvese que el art. 208 L.H. ni siquiera admite la «dificultad excepcional» que admitía la Dirección, ya que, en caso de adquisición del titular o sus herederos, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3298.pdf>

- R. 2-3-2016.- R.P. VALENCIA nº 6.- **HERENCIA: ES NECESARIO ACREDITAR EL TÍTULO SUCESORIO DE LOS HEREDEROS FALLECIDOS ANTES DE LA PARTICIÓN.** La Dirección rechaza la inscripción de una partición de herencia realizada por contador partidor nombrado en procedimiento de división judicial de herencia, toda vez que no se aporta el título sucesorio de un heredero fallecido después del testador; simplemente se supone que su heredera era su esposa, sin acreditarlo (art. 14 L.H.), y se demanda a sus herederos desconocidos; incluso se consignan unas cantidades en favor de la Consellería de Hacienda, por si eventualmente resultase heredera, pero no se dirige la demanda contra ella; respecto de esto último, dice la Dirección que «según la interpretación de los recurrentes bastaría siempre consignar una cantidad de dinero a favor de los no comparecientes o no intervinientes cuando conviniere a uno de los herederos partir con exclusión de los demás, lo que vulnera el principio de tracto sucesivo e impide la inscripción en tanto no se determine el título sucesorio correspondiente y no las deducciones de quienes serían herederos».

R. 2-3-2016 (Particular contra R.P. de Valencia nº 6) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3299.pdf>

- R. 2-3-2016.- R.P. GANDÍA nº 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS TITULARES.- BIENES GANANCIALES: LA RECTIFICACIÓN A PRIVATIVOS REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS DOS TITULARES.** Se pretende hacer constar en el Registro el carácter privativo de dos fincas, inscritas una como presuntivamente ganancial y la otra como ganancial. Dice la Dirección que no puede alterarse el contenido de los asientos sin consentimiento del titular o resolución judicial, o, en su caso, acreditación fehaciente que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente; el Centro Directivo ha llegado «a admitir la rectificación registral a petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido cuando dicha rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto (cfr., entre otras, R. 29-2-2012 y R. 14-5-2013)»; pero el art. 95.2 R.H. exige que se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública. En el caso concreto, aparte de las meras manifestaciones de la recurrente, se aporta sentencia de divorcio que no incluye los bienes en el inventario de gananciales, «pero esto no puede significar en modo alguno que por ello se entienda cumplido el requisito impuesto por el art. 40.d L.H., de resolución judicial dictada contra el titular registral».

R. 2-3-2016 (Particular contra R.P. de Gandía-4) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3300.pdf>

- R. 3-3-2016.- R.P. ILLESCAS nº 1.- **TITULAR REGISTRAL: IDENTIDAD CON EL EMBARGADO DUDOSA POR NO COINCIDIR EL DNI.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: IDENTIDAD DEL EMBARGADO DUDOSA POR NO COINCIDIR EL DNI CON EL TITULAR REGISTRAL.** No puede anotarse un embargo, cuando el mandamiento se dirige contra persona cuyo nombre y apellidos coinciden con los del titular registral, pero no coincide el D.N.I. que consta en el mandamiento, ni el domicilio; «lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral (cfr. art. 20 L.H.)»; frente a alegación del recurrente de que el D.N.I. que consta en el mandamiento es el que resulta de una

nota simple de la finca, dice la Dirección que, cualquiera que sea la razón de la expedición de la nota simple informativa con un D.N.I. incorrecto, que llevó a la confusión de pensar que las fincas pertenecían al demandado, lo cierto es que los asientos prevalecen sobre la publicidad formal que se pueda expedir».

R. 3-3-2016 (Pra Iberia, S.L.U., contra R.P. de Illescas-1) (B.O.E. 6-4-2016).

Ver un caso bastante similar en R. 23-11-2009.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3302.pdf>

- R. 4-3-2016.- R.P. VIGO Nº 1.- **HERENCIA: LEGADOS: LA ENTREGA DE LEGADOS REQUIERE INTERVENCIÓN DE TODOS LOS HEREDEROS Y LEGITIMARIOS.** Se trata de una escritura de aceptación de herencia y entrega de legado en la que intervienen todos los herederos de la legataria que era a la vez heredera, pero no concurren los herederos de la otra heredera en la misma sucesión. La Dirección advierte que en la entrega de legados no se trata simplemente de la posesión, sino que los legados están subordinados al pago de las deudas y de las legítimas, y la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria. Por ello, en el caso concreto, al no estar el legatario autorizado para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada (art. 81.1 R.H.), ni existir de contador partididor o albacea facultado para la entrega (art. 81.2 R.H.), se está en el caso de ser necesario el otorgamiento por el legatario y por el heredero o herederos (art. 81.3 R.H.); y esta actuación de los herederos no es solidaria: «aunque según la doctrina científica y la de esta Dirección General (cfr. R. 28-4-1876 y R. 18-7-1900), tal entrega no es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues, si existen otros herederos (cfr. R. 25-10-1987), no puede uno solo de ellos (sin constarle la renuncia de los demás) hacer entrega del legado».

R. 4-3-2016 (Particular contra R.P. de Vigo-1) (B.O.E. 6-4-2016).

Ver en el mismo sentido la R. 21-10-2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3303.pdf>

- R. 4-3-2016.- R.P. TERUEL.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA LICENCIA MUNICIPAL ES NECESARIA AUNQUE LA SEGREGACIÓN ESTÉ ORDENADA JUDICIALMENTE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 9-12-2010 y otras; en este caso la división se disponía en una sentencia para la disolución de comunidad. Si bien advierte la Dirección que «sin perjuicio de que pueda invocarse la antigüedad suficiente de la división efectuada, por ejemplo mediante la certificación catastral, que justifique la posible prescripción de las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, para exceptuar la exigencia de título administrativo habilitante, conforme a la doctrina de esta Dirección General –cfr. R. 26-5-2015–».

R. 4-3-2016 (Particular contra R.P. de Teruel) (B.O.E. 6-4-2016).

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. Es obvio que la sentencia dictada en un litigio entre comuneros no puede tener más fuerza que el acuerdo a que estos hubieran podido llegar extrajudicialmente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3304.pdf>

- R. 7 y 8-3-2016.- R.P. HUELVA Nº 1 (2 RESOLUCIONES).- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: UN ASIENTO DE PRESENTACIÓN GANA PRIORIDAD PARA SÍ Y PARA LOS NECESARIOS PARA SUBSANAR LA FALTA DE TRACTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12-11-2010. En este caso, estando la finca inscrita a favor de A, se presentan, por este orden: 1. Escritura de venta de B a C, en la que se alega que hubo una transmisión de A a B por resolución de una compraventa anterior. 2. Escritura (anterior), de cesión en pago de deuda por B a D, a la que se incorpora copia simple de aquella de resolución. 3. La escritura de resolución. Ante las prevenciones del Registrador, que suspende la inscripción de la primera escritura por haber otra intermedia, reitera la Dirección que, como ya precisaron las R. 23-10-1998, R. 5-4-1999, R. 23-10-2001, R. 13-11-2001, el principio de prioridad (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 L.H.) «confiere preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores; tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los Registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el diario, salvo que sean compatibles entre sí»; pero «el documento presentado en el diario en primer lugar (la compraventa) gana prioridad no sólo para sí, sino también para los docu-

mentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho, a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado; [...] los efectos de la subsanación del defecto de la falta de tracto se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título subsanado [ver art. 105 R.H.]; trasladada esta doctrina al presente caso, ningún obstáculo existe para que pueda practicarse la inscripción de la compraventa de la finca, previa inscripción de la escritura de resolución de la compraventa anterior a aquélla».

R. 7-3-2016 (Prius Consultoría & Gestión, S.L., contra R.P. de Huelva-1) (B.O.E. 6-4-2016).

R. 8-3-2016 (Prius Consultoría & Gestión, S.L., contra R.P. de Huelva-1) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3305.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3306.pdf>

- R. 9-3-2016.- R.P. BARCELONA Nº 17.- **HIPOTECA: INTERÉS MORATORIO: PUEDE CALIFICARSE EL CARÁCTER ABUSIVO DE LOS INTERESES MORATORIOS.- HIPOTECA: INTERÉS MORATORIO: CALIFICACIÓN DE ABUSIVO SEGÚN EL CÓDIGO DE CONSUMO DE CATALUÑA.** La Dirección comienza aclarando que resuelve la cuestión pese a que la vigencia de la norma del art. 251 6.4 Llei 22/20-7-2010, Código de Consumo de Cataluña, está suspendida por Prov..TC 06-10-2015 al admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad 5.459/2015, porque la suspensión no tiene efecto retroactivo (art. 40.1 L.O. 2/3-10-1979, del Tribunal Constitucional), y entró en vigor respecto de terceros el día 9 de octubre, fecha de su publicación en el «BOE».

La cuestión fundamental es sobre la aplicación del aplicabilidad del límite que a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios impone el art. 251 6.4 Llei 22/2010 (tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato; el estipulado era el resultado de adicionar 6 puntos a los intereses ordinarios vigentes en el momento del devengo, lo que podría ser superior al máximo legal en algún momento de la vida del préstamo hipotecario) (la finalidad del préstamo no era la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios. por lo que no era aplicable el art. 114.3 L.H.). El Registrador no tiene facultades para analizar la constitucionalidad de la norma (por la competencia del Estado en las bases de las obligaciones contractuales), ni su concordancia con el Derecho europeo (por imponer a los jueces ex lege la declaración de la abusividad), de manera que la norma debe ser aplicada por el Registrador; pero «en tanto la norma catalana de referencia deba ser aplicada, sus efectos civiles vendrán determinados, por la legislación estatal, y ésta, ya consideremos que se trata de un límite o prohibición legal strictu sensu o de una declaración de abusividad por disposición legal, determina la nulidad de pleno derecho de las cláusulas que superen los límites moratorios legales y, por tanto, su no inscripción (arts. 8 L. 7/13-4-1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación, y 83 R.D.Leg. 1/16-11-2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios).

Por otra parte, cuando el interés puede alcanzar un máximo del 10,50 según la cláusula vista, no puede garantizarse con hipoteca un 15%, dado que «el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (vid. arts. 104 L.H. y 1.857 C.c.) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitivos de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. arts. 9 y 12 L.H.)».

Finalmente, se reitera la doctrina de las R. 13-10-2013, R. 5-2-2014, R. 22-1-2015, R. 28-4-2015 y 25-10-2015, en el sentido que el Registrador «deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras», y entre ellas de las fijadas en el art. 123-10.2 Llei 22/2010, que, además, no ha sido objeto del recurso de inconstitucionalidad (información que tienen derecho a recibir del notario los consumidores, fiadores y terceros hipotecantes).

R. 9-3-2016 (Abanca Corporación Bancaria, S.A., contra R.P. de Barcelona-17) (B.O.E. 6.4.2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3307.pdf>

- R. 9-3-2016.- R.P. ÁLORA.- **ACTOS INSCRIBIBLES: DEBE CONSTAR CLARAMENTE EL TÍTULO DE LA TRANSMISIÓN.- BIENES GANANCIALES: EXCESO DE ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.** En una escritura de liquidación de gananciales y partición de herencia otorgada por la viuda y la hija del causante, se adjudica a la hija el único bien inventariado, de naturaleza ganancial, mientras que la viuda «se da por compensada en sus gananciales por haber recibido en vida del causante de su hija diversas cantidades en efectivo metálico, y haberse adjudicado todo el ajuar, bienes muebles y enseres existentes en el domicilio conyugal». La Dirección insiste en la «necesidad de reflejar en el R.P. de forma completa el negocio jurídico determinante del derecho real a inscribir (cfr. arts. 9 L.H. y 51 R.H.)», máxime teniendo en cuenta «las distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (advirtiéndose las diferencias entre las adquisiciones a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así en parte a su protección –cfr. arts. 34 L.H. y 1.297 C.c.– como en su firmeza –cfr. arts. 644 y ss. C.c.–)». Y entiende que no consta el título de la adjudicación, ya que se hace referencia a diversas causas y de distinta naturaleza: por una parte parece adjudicación en pago de deudas, es decir, causa onerosa, con las consecuencias que implicaría, por ejemplo, en el carácter privativo o ganancial del bien adjudicado o a los efectos de la consideración de la adjudicataria como tercero hipotecario (cfr. art. 34 L.H.); pero, por otra, la adjudicación a la viuda del ajuar y bienes muebles supondría un claro acto particional e implicaría para la adjudicación a la hija un título de herencia; y no consta la cuota que se adquiere a título oneroso y la adquirida por título hereditario.

R. 9-3-2016 (Particular contra R.P. de Álora) (B.O.E. 6.4.2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3308.pdf>

- R. 14-3-2016.- R.P. ALMORADÍ.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO SE PUEDE ANOTAR UNA SITUACIÓN LITIGIOSA SIN INTERPONER LA DEMANDA CORRESPONDIENTE.- RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO.** Se presenta un acta notarial en la que el adjudicatario de unas fincas en ejecución manifiesta que inscribió las fincas a su favor sin deber hacerlo, pues había llegado a un acuerdo en tal sentido con el ejecutado, y que posteriormente las vendió, en transmisiones que no son válidas, pues él no tenía derechos sobre las fincas. Ante la denegación registral, alega que no pretende rectificar las inscripciones practicadas, sino solo «que se haga constar por nota al margen dichas alegaciones recogidas en el acta, bajo la pretensión de evitar que pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral». Dice la Dirección que el art. 40.d L.H. exige para la rectificación del Registro consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial; «si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el R.P. es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial», y que la advertencia a los terceros que se pretende es la función de la anotación preventiva de demanda; «pretender que se haga constar en el R.P. una situación litigiosa sin la previa presentación de la demanda y sin el correspondiente auto dictado por la autoridad judicial (cfr. art. 735 L.E.C.), podría acarrear el gravísimo riesgo de hacer constar en el R.P. reclamaciones improcedentes que obstaculizarían el tráfico jurídico»; además, advierte de que «el art. 420.3 R.H. prohíbe que pueda practicarse asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no pueden provocar operación registral alguna».

R. 14-3-2016 (JQS Property Group, S.L., contra R.P. de Almoradí) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3309.pdf>

- R. 14-3-2016.- R.P. QUINTANAR DE LA ORDEN.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA CONSTANCIA DE LA REFERENCIA CATASTRAL SOLO SE PUEDE SOLICITAR POR EL TITULAR REGISTRAL.** Por instancia privada se solicita la incorporación de la referencia catastral por quien no es el titular registral de la finca, aunque lo ha sido anteriormente y es titular según el Catastro. Dice la Dirección que, según los principios de salvaguardia judicial de los asientos (art. 1 L.H.), tracto sucesivo (art. 20 L.H.) y legitimación registral (art. 38 L.H.), «la rectificación del contenido del Registro presupone, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado», cosa que consta en este caso; y no obsta que la finca conste en el Catastro a nombre de los recurrentes, «porque la titularidad

de las fincas, a efectos jurídicos, es la que resulta del R.P., no la que conste en el Catastro» (arts. 2.2, 3.3 y 9.4 R.D.Leg. 1/05-3-2004, Ley del Catastro Inmobiliario).

R. 14-3-2016 (Particular contra R.P. de Quintanar de la Orden) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3310.pdf>

- R. 15-3-2016.- R.P. EL VENDRELL Nº 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEL ERROR DE CONCEPTO REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL TITULAR Y DEL REGISTRADOR.** Se inscribió una partición en la que se adjudicaba una finca pro indiviso a tres herederos; no se inscribió la obligación que ellos asumían de disolver la comunidad mediante determinada distribución de departamentos en la futura propiedad horizontal. Se solicita ahora la inscripción de esa cláusula, cuya omisión consideran los recurrentes que es un error de concepto. La Dirección deniega esa pretensión, porque, según el art. 9 R.H. no es inscribible la obligación de celebrar contratos en el futuro; y, aunque fuera un error de concepto, su rectificación requiere «consentimiento unánime de todos los interesados y del Registrador, consentimiento que en este caso no concurre, o, en su defecto, resolución judicial, que tampoco se ha producido».

R. 15-3-2016 (Particular contra R.P. de El Vendrell-3) (B.O.E. 6-4-2016).

Dice la Dirección para explicar ese consentimiento exigido del Registrador que «en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del Registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del Registrador, cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud; en ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3312.pdf>

- R. 15-3-2016.- R.P. COCENTAINA.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE INMATRICULARSE UNA FINCA QUE INVADE EL DOMINIO PÚBLICO (VEREDA).** Se trata sobre la inmatriculación de una finca que, según se describe en la escritura, es colindante con monte público; solicitado por la Registradora informe favorable a la Administración Competente (art. 22 L. 43/21-11-2003, de Montes), el jefe de la Sección Forestal lo emite en el sentido de que no afecta a montes de utilidad pública, pero la finca está atravesada por vereda, «circunstancia que debe ser tenida en cuenta dado su carácter de dominio público» (art. 2 L. 3/23-3-1995, de Vías Pecuarias). Así pues, entiende la Dirección que se da «la pretensión de inmatricular una finca que, al menos en parte, ocupa el trazado de una vía pecuaria, que es un bien de dominio público, por lo que no puede practicarse la inmatriculación pretendida»; señala cómo «la L. 13/24-6-2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el Registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público» (ver arts. 9, 199, 203 y 205 L.H.); pero ya antes de aquella ley, no vigente en aquel momento, existía el principio general de que «los Registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que lo define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial».

R. 15-3-2016 (Particular contra R.P. de Cocentaina) (B.O.E. 6-4-2016).

Debe suponerse que es inmatriculable una finca atravesada por una vía pecuaria de dominio público; el verdadero obstáculo es que si la descripción de la finca no reconoce la existencia de la vía, parece que la está absorbiendo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3313.pdf>

- R. 16-3-2016.- R.P. VALENCIA Nº 13.- **HERENCIA: SI CONCURREN TODOS LOS HEREDEROS A LA PARTICIÓN, NO HAY INCOMPATIBILIDAD DEL CONTADOR PARTIDOR.** Ante una escritura de partición de herencia, el Re-

gistrador objeto que concurren en la misma persona la condición de contador partidor y curador de una heredera, por lo que se precisa el nombramiento de defensor judicial o en su caso, la aprobación judicial de la partición. Pero dice la Dirección que en el caso concreto, concurriendo todos los herederos, así como la sometida a curatela junto con la curadora, que completa su capacidad, según se deduce de los arts. 289, 290 y 293 C.c., no se precisa aprobación judicial para la partición de la herencia.

R. 16-3-2016 (Particular contra R.P. de Valencia-13) (B.O.E. 6.4.2016).

Lo mismo opinaba un auto del Juzgado de Primera Instancia, que la Dirección no tuvo en cuenta por haberse presentado extemporáneamente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3315.pdf>

- R. 16-3-2016.- R.P. GRANADA Nº 5.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA REQUIERE NOTIFICACIÓN AL ACREEDOR HIPOTECARIO.** El Juzgado de lo Mercantil encargado de resolver sobre el concurso de acreedores, una vez adjudicada la finca hipotecada mediante subasta judicial, en fase de liquidación, ordena la cancelación de determinada hipoteca anterior a la declaración de concurso de la sociedad titular de la finca hipotecada. Dice la Dirección que, «siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las R. 5-10-2014, R. 13-10-2014 y R. 22-10-2015, cabe recordar que, como se expresa en la S. 23-7-2013, el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 L. 22/09-7-2003, Concursal, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 L. 22/2003; [...] esta Dirección General ha entendido que debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios no sólo del plan de liquidación sino también de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial» (ver R. 6-7-2015); si el acreedor hipotecario está personado en el procedimiento, tiene ocasión de conocer el plan presentado; «pero conocimiento potencial no equivale a conocimiento real: puede suceder que, por una u otra razón, el acreedor hipotecario, por considerar erróneamente que el plan no le afecta, no aproveche las oportunidades legalmente ofrecidas; por esta razón, sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecte adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos, la cancelación no puede ser decretada por el juez». Sin embargo, en el caso concreto consta que el acreedor se ha personado y que ha tenido conocimiento de las medidas tomadas en relación con la satisfacción del crédito con privilegio especial, por lo que se estima el recurso.

R. 16-3-2016 (Emilio Carreño, S.L., contra R.P. de Granada-5) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3316.pdf>

- R. 16-3-2016.- R.P. ARCHENA.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DIVIDIDA LA FINCA EN DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD, LOS DERECHOS QUE GRAVABAN UNA CUOTA PASAN A RECAER SOBRE LO ADJUDICADO AL COMUNERO. COMUNIDAD: DIVIDIDA LA FINCA EN DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD, NO ES NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 20-2-2012 y R. 20-1-2015.

R. 16-3-2016 (Piñero Sánchez, S.L., contra R.P. de Archena) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3318.pdf>

- R. 17-3-2016.- R.P. MADRID Nº 10.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE POR SENTENCIA QUE DECLARA LA PROPIEDAD SI NO ESTÁN DEMANDADOS LOS TITULARES INTERMEDIOS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09-12-2010, R. 11-5-2012, R. 15-10-2013, R. 16-6-2015 y R. 07-1-2016. Si bien en este caso, la persona que falta en el litisconsorcio pasivo «no ha sido propiamente adquirente, siendo así que el adquirente lo fue su marido, no constando que su régimen económico matrimonial fuera de comunidad, ni el carácter del bien adquirido, por lo que no puede formularse una calificación conjetural sobre la hipótesis de que estuviera casada en régimen económico matrimonial de gananciales y sobre el carácter ganancial del bien, siendo, en este caso, competencia del juez la valoración de la relación procesal entablada (cfr. art. 100 R.H.)».

R. 17-3-2016 (Particular contra R.P. de Madrid-10) (B.O.E. 6-4-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3319.pdf>

- R. 17-3-2016.- R.P. MADRID Nº 17.- **HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27-7-2010, R. 3-5-2011, R. 12-7-2013 o R. 8-5-2014).

R. 17-3-2016 (BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos, contra R.P. de Madrid-17) (B.O.E. 6-4-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3320.pdf>

- R. 18-3-2016.- R.P. SANT MATEU.- **OPCIÓN DE COMPRA: PUEDE INSCRIBIRSE POR EL PLAZO DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA QUE SEA COMPLEMENTARIA.** Se trata de una escritura en la que «se constituye un derecho de superficie por un período de 35 años, prorrogable hasta 99, y se concede al superficiario un derecho de opción de compra que podrá ejercitar en cualquier momento dentro del plazo de vigencia del derecho de superficie constituido. El Registrador suspende la inscripción del derecho de opción porque el plazo pactado para el ejercicio del mismo excede del previsto en el art. 14 R.H., que —a su juicio— únicamente permite un plazo superior al de cuatro años en el caso del arrendamiento con opción de compra». Pero dice la Dirección que «cabe entender que cuando se trata de una opción complementaria de otra figura jurídica que lo admita (como el derecho de superficie), siempre que esté suficientemente delimitada, pueda acceder a los libros registrales configurada al amparo de los principios de libertad civil y “numerus apertus” en materia de derechos reales»; tampoco puede decirse que esto atente al orden público, pues dentro de los Derechos Civiles propios de algunas Comunidades Autónomas, esta posibilidad está reconocida (ver ley 461 Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra y art. 568 8 C.c.Cat.).

R. 18-3-2016 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra R.P. de Sant Mateu) (B.O.E. 6-4-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3321.pdf>

- R. 21-3-2016.- R.P. LEPE.- **EXTRANJEROS: COMPROBACIÓN DE NIE ERRÓNEO EN EL REGISTRO.** El Registrador suspende la inscripción de una compraventa porque el N.I.E. de la transmitente consignado en la escritura no coincide con el que resulta del Registro. La Dirección, aun destacando la importancia de la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos y la coincidencia con el titular registral, entiende en este caso que «del documento de identidad cuyo testimonio se acompaña a la escritura calificada se desprenden los datos necesarios para salvar la discrepancia a la que se refiere al Registrador, pues, a la vista del N.I.E., basta realizar el cálculo del dígito de control del mismo (conforme a la web oficial del Ministerio del Interior [...]) para comprobar que se produjo el error en el título previo, en el asiento registral practicado o en ambos, y que no cabe duda alguna sobre la identificación de la vendedora»; efectivamente, al N.I.E. que consta en la escritura le corresponde la letra «W», mientras que al N.I.E. que consta en el Registro no le corresponde la letra «W», como dice la inscripción, sino la letra «M», «por lo que este N.I.E. que consta en la inscripción registral es erróneo, y puede deducirse que doña G. G. compareciente en la escritura es doña G.G. titular registral, teniendo en cuenta las demás circunstancias concurrentes, como la identidad de su cónyuge».

R. 21-3-2016 (Particular contra R.P. de Lepe) (B.O.E. 6-4-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3322.pdf>

- R. 21-3-2016.- R.P. SANT MATEU.- **EXTRANJEROS: INSCRIPCIÓN DE LA HERENCIA DE UN NEERLANDÉS CON «CERTIFICADO NOTARIAL DE HEREDEROS».** Se trata de una escritura de partición de la herencia de un súbdito neerlandés, autorizada por notario español, a la que se incorpora «certificado notarial de herederos» autorizado por notario neerlandés. El Registrador objeta que no se acompañan certificado de defunción, copia

autorizada del testamento otorgado en los Países Bajos y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad neerlandés. El caso, por fallecimiento del causante anterior a 17 de agosto de 2015, es también anterior a la aplicación del Reglamento (U.E.) 650/2012; resulta pues aplicable el art. 9.8 C.c., que conduce a la ley nacional del causante, es decir a la neerlandesa; y «el certificado sucesorio notarial neerlandés es título sucesorio conforme al Derecho neerlandés, según se recoge en los arts. 187 y 188 de la sección 4.6 sobre Consecuencias de la Sucesión del libro 4 referido al Derecho de sucesiones del Código Civil neerlandés»; según esto, la aportación de aquellos documentos «sería necesaria en los supuestos en que no resultaren del propio certificado notarial sucesorio neerlandés (art. 78 R.H.), que en el presente caso se entiende cumplido».

R. 21-3-2016 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra R.P. de Sant Mateu) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3323.pdf>

- R. 21-3-2016.- R.P. TAMARITE DE LITERA.- **EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE REGISTRARSE CON DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.- EXCESO DE CABIDA: ES UNA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE Y NO PERMITE ENCUBRIR LA INSCRIPCIÓN DE OTRA FINCA YA INMATRICULADA.** Se trata de un exceso de cabida declarado por medio de acta de notoriedad, por el que una finca «corral de 60 metros cuadrados» pasa declararse como «tres almacenes y un espacio deportivo con solar anejo, de 914 metros»; el caso se plantea con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro operada por la Ley 13/2015. La Dirección reitera su doctrina sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, y entiende fundadas las dudas de la Registradora de que, más que un exceso de cabida, se pretende inmatricular una nueva porción de terreno, «que habrá ser objeto de inmatriculación de manera propia y posterior agrupación».

R. 21-3-2016 (Particular contra R.P. de Tamarite de Litera) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3324.pdf>

- R. 28-3-2016.- R.P. BARCELONA Nº 6.- **HERENCIA: LEGADOS: INTERPRETACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA E INSCRIPCIÓN DE UN LEGADO.** En el testamento del causante se constituía una fundación, que «tendrá como domicilio la finca..., que le es entregada en propiedad pero con dicha exclusiva finalidad, debiendo respetar el derecho de uso y habitación que sobre la misma tiene doña ...»; en la escritura de entrega de legado se adjudicó la finca a la fundación sin ninguna limitación, y lo mismo se hizo en la inscripción; ahora se presenta una escritura de entrega de otros legados, en la que no se entrega el uso y la habitación, pero en la parte expositiva se hace referencia a la cláusula testamentaria. La Registradora no inscribe el derecho de uso y habitación: porque la finca está inscrita a nombre de la fundación, persona distinta del causante (art. 20 L.H.); porque en el testamento se dice que la señora tiene ese derecho, pero no parece que ordene un legado; y porque no se ha hecho entrega del derecho de uso y habitación en las escrituras por parte de los albaceas. La Dirección confirma esa calificación en cuanto al principio de tracto sucesivo y en cuanto a que no se ha hecho entrega del legado; pero, en cambio, entiende que sí «hay una orden o manda del testador de que se respete el derecho de uso y habitación a favor de doña ..., [...] y esta manda debe cumplirse». Lo que ocurre es que el recurso gubernativo no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados ni para rectificar la inscripción en favor de la fundación; pero «cabe la rectificación de aquella con el acuerdo de todos los interesados, esto es, los mismos otorgantes de la escritura y la representación de la fundación legataria, [...] y una vez hecho esto, proceder a la entrega o constitución del derecho de uso y habitación a favor de la recurrente».

R. 28-3-2016 (Particular contra R.P. de Barcelona-6) (B.O.E. 13-4-2016).

Es una cuestión de interpretación sin mucho interés fuera del caso concreto; pero no parece que la cláusula testamentaria transcrita contenga un legado de uso y habitación y no una simple referencia a un derecho preexistente que debió inscribirse en el momento de esa eventual anterior constitución, y no ahora: ya que, según el art. 51.7 R.H., las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción, y, según el art. 29 L.H., La fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial. Así debieron entenderlo los notarios que autorizaron las sucesivas escrituras y los Registradores que las inscribieron. Que diga la Dirección que cabe

la rectificación con consentimiento de todos los interesados es algo obvio, pero habría que rectificar los títulos y no solo la inscripción; y aun así, como el testamento ya no se puede rectificar, los interesados tendrían que reinterpretar el testamento en el sentido de entender que había un legado de uso y habitación; y tendrían que inventar el contenido y límites espaciales y temporales de esos derechos, que no está definido en ningún título.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/13/pdfs/BOE-A-2016-3511.pdf>

- R. 28-3-2016.- R.P. TOLEDO nº 3.- **HERENCIA: LEGADOS: LA ENTREGA DE LEGADOS REQUIERE INTERVENCIÓN DE TODOS LOS HEREDEROS Y LEGITIMARIOS.- HERENCIA: LEGADOS: LA ENTREGA DE LEGADOS REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 4-3-2016, y añade la exigencia de escritura pública (art. 3 L.H.), frente a la instancia privada en la que la prelegataria pretendía la inscripción de su legado.

R. 28-3-2016 (Particular contra R.P. de Toledo-3) (B.O.E. 13-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/13/pdfs/BOE-A-2016-3513.pdf>

- R. 30-3-2016.- R.P. MADRID nº 3.- **URBANISMO: NO PUEDE CANCELARSE SIN ACREDITAR SU EXTINCIÓN EL DERECHO REVERSIÓN SOBRE LA FINCA EXPROPIADA EN PROYECTO DE COMPENSACIÓN.** Presentada en el R.P. certificación administrativa de aprobación definitiva de un proyecto de compensación, se plantea la procedencia de la cancelación de los derechos de reversión sobre una finca cuyo titular es la junta de compensación por expropiación dentro del expediente. El Registrador suspende la inscripción «por no resultar acreditadas las circunstancias que determinarían esa cancelación, o la extinción de los derechos de reversión objeto de la misma». La Dirección, en definitiva, confirma la calificación registral, pero lo hace a través de un largo proceso en el que analiza varias cuestiones:

– Reitera, con la R. 26-11-2001, los tres los hitos del «íter» de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los Tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista.

– Afirma que el derecho de reversión, incluso en esta etapa latente, «es derecho real susceptible de transmisión íter vivos y mortis causa, oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal “derecho de preferencia” en el R.P.» (ver en ese sentido la S.T.S. (3.ª) 8-2-2006). – Recuerda que el derecho de reversión no constituía con arreglo a la redacción originaria del art. 54 L. 16-12-1954, de Expropiación Forzosa, objeto de inscripción separada y especial, sino que constaba en el Registro sólo de manera implícit, pero desde su reforma por la disp. adic. 5 L. 38/1999, establece que en la inscripción de la expropiación se hará constar el derecho preferente de los reversionistas [...] sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria, régimen que se aplica incluso cuando los bienes expropiados hayan pasado a integrarse en el dominio público de la Administración expropiante.

– El art. 34 R.D.Leg. 2/20-6-2008, texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente (equivale al art. 47 R.D.Leg. 7/30-10-2015, texto refundido de la Ley de Suelo), distingue entre los supuestos en que se produce la alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística (se declara la existencia genérica del derecho, pero se excluye en algunos casos) y aquellos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización (existe derecho de reversión cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido).

– «Defiende el recurrente que, en la expropiación como mecanismo al servicio del sistema de compensación, para el caso de no adhesión a la junta de compensación que se constituya, la expropiación pierde el carácter de forzosa pasando a ser voluntaria, toda vez que los propietarios afectados por la actuación tienen la opción de decidir con plena libertad entre formar parte del proceso de gestión urbanística o autoexcluirse de él». Pero dice la Dirección que «este acuerdo que se inserta en el procedimiento expropiatorio no tiene otro alcance sino el de una modalidad de determinación del justiprecio que, por tanto, no puede obstaculizar el ejercicio del esencial derecho de reversión, como garantía última del derecho de los expro-

piados en relación con la causa de la expropiación, [...] la eventual opción de incorporación no obsta a su carácter forzoso» (ver S. 25-2-2003).

– Así pues, «la constancia registral prevista en el citado art. 54 L. 16-12-1954 es plenamente aplicable a las de carácter urbanístico, [...] salvo el caso en que el propio título de expropiación declare la improcedencia de la reversión por concurrir ya en origen alguna excepción legal».

– Para la cancelación no es aplicable el art. 82.5 L.H., referido sólo a hipoteca y condición resolutoria (ver R. 5-10-2013), pero sí el mismo art. 82 L.H. cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (ver R. 26-10-2015).

– Esto supuesto, «cabe confirmar la calificación en cuanto a la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa».

– Y, por supuesto, podría cancelarse el derecho de reversión por renuncia de su titular (S. 16-10-1997), aunque esa renuncia haya sido vista con recelo en alguna ocasión (S. 19-10-1998), por el expediente de liberación de cargas y gravámenes del art. 210 L.H., o por la regla general del propio art. 210.8 L.H., como uno de aquellos derechos que pueden cancelarse cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse...

R. 30-3-2016 (Junta de Compensación contra R.P. de Madrid-3) (B.O.E. 13-4-2016).

En una extensa resolución (27 páginas del BOE), se hace un detallado estudio del derecho de reversión en la expropiación forzosa en general y en la urbanística en particular, un verdadero tratado; el interesado en todos los aspectos civiles y urbanísticos, y especialmente sobre plazos, debe referirse al texto completo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/13/pdfs/BOE-A-2016-3516.pdf>

- R. 31-3-2016.- R.P. VÉLEZ MÁLAGA Nº 2.- **MENORES E INCAPACITADOS: CABE LA VENTA DE BIENES SIN SUBASTA, PERO ES PRECISA LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELLO.** Se plantea cuestión sobre la exigibilidad de pública subasta para la enajenación de bienes inmuebles de una persona sujeta a tutela, que podría «suponer un impedimento para la obtención de un precio de mercado, en perjuicio de los intereses del incapaz», y más en un caso en que se impone negociar la venta de la totalidad de la finca sobre la que el incapacitado tiene solo una participación indivisa. Hay casos en que la ley excepciona la subasta, como el art. 5.2 L. 41/18-11-2003, de protección de las personas con discapacidad, el art. 636 L.E.C., o el art. 65 L. 15/02-7-2015, de la Jurisdicción Voluntaria, (del cap. VIII: De la autorización o aprobación judicial para la realización de actos de disposición, gravamen u otros que se refieran a los bienes y derechos de menores y personas con capacidad modificada judicialmente), que prevé la autorización judicial para venta directa o por persona o entidad especializada, sin necesidad de subasta; por razón de fechas no era aplicable ese precepto, pero entiende la Dirección que ya antes era «posible apartarse de esa exigencia de la pública subasta, [...] pero era al propio juez al que se atribuye esa competencia y no a los solicitantes de la autorización»; y precisamente esa «exclusividad de la reserva judicial de toda cuestión relativa a la protección de la persona y bienes de menores y personas con capacidad modificada judicialmente, [...] es si cabe a día de hoy reforzada por la Ley de Jurisdicción Voluntaria».

R. 31-3-2016 (Particular contra R.P. de Vélez Málaga-2) (B.O.E. 13-4-2016).

Más lejos va el art. 5.2 L. 41/18-11-2003, que, en redacción por la propia L. 15/2015, dice que En ningún caso será necesaria la subasta pública para la enajenación de los bienes o derechos que integran el patrimonio protegido; aunque la enajenación en sí requiere autorización judicial en los mismos supuestos que el tutor la requiere respecto de los bienes del tutelado, conforme a los artículos 271 y 272 del Código Civil o, en su caso, conforme a lo dispuesto en las normas de Derecho civil, foral o especial, que fueran aplicables. En cuanto al art. 636 L.E.C., se refiere al procedimiento de apremio (sin relación con menores o incapacitados), y permite la realización en la forma convenida entre las partes e interesados y aprobada por el secretario judicial encargado de la ejecución, con arreglo a lo previsto en esta ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/13/pdfs/BOE-A-2016-3517.pdf>

- R. 10-3-2016.- R.P. VALLADOLID nº 5.- **CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NATURALEZA Y ALCANCE.- REPRESENTACIÓN: EL NOTARIO DEBE CALIFICAR LA SUFICIENCIA CON RELACIÓN AL ACTO O NEGOCIO.- REPRESENTACIÓN: ALCANCE DEL JUICIO DE SUFICIENCIA DEL NOTARIO.- RECURSO GUBERNATIVO: POR RETRASO EN EL DESPACHO, JUSTIFICADO POR TÍTULO ANTERIOR.- PUBLICIDAD REGISTRAL: NO DEBE COMUNICARSE LA CALIFICACIÓN POR TELÉFONO.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO DEBE COMUNICARSE POR TELÉFONO.**

1. Calificación sustitutoria. – Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12-2-2010, R. 26-10-2011, R. 4-12-2012, R. 19-10-2013, R. 27-11-2013 y R. 25-2-2014: «El art. 19 bis L.H. no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro Registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el Registrador sustituido; por ello, del mismo modo que no puede el Registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. art. 19 bis, 5.ª, L.H.).

2. Representación. – Se trata de una escritura de compraventa en la que el notario hace juicio de suficiencia del poder, pero, aportada también copia autorizada de la escritura de poder, la Registradora aprecia que «sólo autoriza al apoderado para vender la participación indivisa que al poderdante le correspondía sobre la finca, pero no la totalidad del pleno dominio del que luego ha devenido titular». La Dirección reitera la necesidad del juicio de suficiencia del notario respecto a la representación acreditada en documento público, conforme a los arts. 98 L. 24/27-12-2001 y 166 R.N.; respecto de este último, recuerda que, según la S. 5-5-2008, si bien permite la incorporación o testimonio parcial del poder, no introduce obligaciones o modificaciones que supongan infracción de la ley, y que, si según el Reglamento Notarial, en estos casos el notario debe dar fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita, al Registrador no le corresponde examinar el cumplimiento de esto último; solo «deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste [del poder] congruente con el acto o negocio jurídico documentado, [...], lo que persigue el precepto es impedir que se eluda la realización del juicio personal del notario» (ver S. 23-10-2011 y R. 14-7-2015); ahora bien, «se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico», y en el caso concreto no se ha cumplido así, «sino que más bien recoge una fórmula de estilo que no debe ser admitida, por cuanto es exigible que el notario realice un concreto y específico juicio de suficiencia», por lo que procede una calificación de la suficiencia del poder; en cuanto a esta, como señaló la S. 27-1-2000, «la extralimitación ha de determinarse atendiendo no de manera automática y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes»; y en este caso interpreta la Dirección que el poderdante se refería a «la participación que en su momento ostente sobre la referida finca registral, aunque ésta fuera la totalidad del dominio».

3. Quejas del recurrente. – «El recurrente no fundamenta con datos objetivos la existencia de una demora a su juicio injustificada»; la única demora que aparece es debida a que constaba previamente presentado otro título, y «el orden de despacho de los diferentes documentos ha de seguir rigurosamente el orden cronológico de su presentación (salvo que sean compatibles entre sí)».

En cuanto a la queja por negativa del Registrador a comunicar la calificación por teléfono, «la calificación debe ser escrita, firmada por el Registrador y recibida por el presentante de forma fehaciente, sin perjuicio de que para evitar desplazamientos pueda solicitarse por el interesado su remisión por correo certificado u otro medio que permita dejar constancia de su efectiva recepción, solicitud que deberá hacerse o bien al presentar la documentación o posteriormente, siempre que quede constancia de tal solicitud», además de «la confidencialidad propia de un procedimiento como el registral en el que se ventilan cuestiones que afectan tanto al patrimonio como a las circunstancias personales de los intervinientes; [...] en ningún caso sería adecuada la actitud de un Registrador que facilitare o adelantare el resultado de la calificación verbalmente o por teléfono».

R. 10-3-2016 (Particular contra R.P. Valladolid-5) (B.O.E. 27-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4012.pdf>

- R. 4-4-2016.- R.P. ALICANTE nº 3.- **COMUNIDAD: ES DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD Y NO COMPRAVENTA LA QUE DISMINUYE EL NÚMERO DE PARTÍCIPES.- COMPRAVENTA: ES DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD Y NO COMPRAVENTA LA QUE DISMINUYE EL NÚMERO DE PARTÍCIPES.**- Se trata de una extinción parcial de comunidad sobre dos fincas en la que se adjudica a uno de los comuneros el 100% de la propiedad de una y el 26,875% de la otra, y al otro comunero, el 73,125% de la segunda finca. «El Registrador señala como defecto que no hay una extinción de comunidad respecto de una de las dos fincas, ya que ésta subsiste respecto de la referida finca», y cita la R. 11-11-2011. Dice la Dirección que «si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas»; pero en este caso, «las actuaciones han extinguido la comunidad sobre una de las fincas y están encaminadas a la extinción de la comunidad sobre la otra; consecuentemente, puede entenderse que el negocio jurídico celebrado va encaminado a provocar la extinción de la comunidad»; y estima el recurso.

R. 4-4-2016 (Particular contra R.P. Alicante-3) (B.O.E. 27-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4013.pdf>

- R. 4-4-2016.- R.P. SABADELL nº 6.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: PUEDE SEGUIRSE SOBRE FINCA DEL CONCURSADO CON CONVENIO SI EL CONVENIO NO LO IMPIDE.- HIPOTECA: EJECUCIÓN: PUEDE SEGUIRSE SOBRE FINCA DEL CONCURSADO CON CONVENIO SI EL ACREEDOR NO ESTÁ VINCULADO.- CONCURSO DE ACREEDORES: EL CONVENIO SUSTITUYE LOS EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO.- CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE CRÉDITOS PRIVILEGIADOS POR ACREEDORES NO VINCULADOS POR EL CONVENIO.** En un procedimiento de ejecución hipotecaria se solicita la expedición de certificación de dominio y cargas de los arts. 688 y 656 L.E.C. de una finca en la que consta inscrita la declaración judicial de concurso voluntario y el convenio de acreedores. La Registradora entiende necesaria la declaración del juez del concurso de que los bienes o derechos no están sujetos o afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor (art. 56 L. 22/09-7-2003, Concursal). Dice la Dirección que, como ya señaló la R. 08-6-2015, los efectos del convenio se recogen en el art. 133 L. 22/2003, cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio; de manera que la aprobación firme del convenio implica la sustitución de los efectos de suspensión o intervención en las facultades del concursado propias de la declaración del concurso por las previsiones y determinaciones establecidas, en su caso, en el propio convenio; hay, pues, una recuperación de las facultades del concursado, y es posible la práctica de anotaciones preventivas de embargo ordenadas por juzgados o administraciones distintos del Juzgado de lo Mercantil (ver R. 13-10-2011, R. 8-4-2013, R. 13-12-2013 y R. 6-12-2014); «el único impedimento para que el acreedor hipotecario pueda ejecutar separadamente su garantía, incluso cuando recaiga sobre bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial, es que del contenido del convenio aprobado resulte afectado el ejercicio de este derecho»; y aun así, según el art. 134.2 L. 22/2003, los acreedores privilegiados sólo quedarán vinculados al contenido del convenio si hubieren votado a favor de la propuesta o si su firma o adhesión a aquélla se hubiere computado como voto favorable (o cuando concurren determinadas mayorías de acreedores de su misma clase); en el caso concreto, «la adhesión al convenio por parte de la entidad ejecutante en cuanto a su crédito privilegiado no resulta de la inscripción, ni se ha solicitado su acreditación por la Registradora en su nota de calificación, por lo que, conforme al contenido de ésta, al que ha de circunscribirse el recurso ex art. 326 L.H., y a los datos obrantes en el expediente no resulta que el convenio aprobado venga a afectar a la garantía real del préstamo objeto de ejecución»; por lo que la Dirección estima el recurso.

R. 4-4-2016 (Catalunya Banc, S.A., contra R.P. Sabadell-6) (B.O.E. 27-4-2016).

La Dirección insinúa que en un caso así el Registrador debe exigir la acreditación de que el acreedor ejecutante no adherido al convenio; pero evidentemente eso solo será así cuando del contenido del convenio inscrito resulte algún obstáculo para la ejecución separada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4014.pdf>

- R. 5-4-2016.- R.P. OURENSE Nº 3.- **HERENCIA: NO ES INSCRIBIBLE EL PACTO SUCESORIO EN GALICIA QUE NO PRODUCE TRANSMISIÓN DE PRESENTE.- DONACIÓN: NO ES INSCRIBIBLE LA DONACIÓN MORTIS CAUSA EN GALICIA QUE NO PRODUCE TRANSMISIÓN DE PRESENTE.** La Dirección considera no inscribible «una escritura calificada de de “pacto sucesorio de constitución de usufructo viudal” mediante la cual los cónyuges se limitan a estipular, con carácter de “pacto sucesorio”, al amparo del art. 228 L. 2/14-6-2006, de Derecho Civil de Galicia, “la atribución recíproca del usufructo vitalicio sobre el derecho que a cada uno de ellos corresponde” en dos fincas inscritas a nombre de ambos con carácter ganancial», porque, como dice la Registradora, «no se transmite ningún derecho real sobre los inmuebles, sino una mera expectativa, por lo que este pacto entre vivos se asimila necesariamente a la donación mortis causa»; habría verdadera donación entre vivos inscribible «si la muerte, en la intención del donante, sólo significa condicionamiento del derecho transmitido, o dilación o término del pago»; pero en este caso «los contratantes no atribuyen al negocio el carácter donación “inter vivos post mortem” –inscribible en el Registro–, sino la naturaleza de pacto sucesorio» (no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas).

R. 5-4-2016 (Notario Ángel Manuel Rodríguez Dapena contra R.P. Ourense-3) (B.O.E. 27-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4015.pdf>

- R. 5-4-2016.- R.P. RIBADAVIA.- **HERENCIA: LEGADOS: LA ENTREGA DE LEGADOS REQUIERE INTERVENCIÓN DE TODOS LOS HEREDEROS Y LEGITIMARIOS.- HERENCIA: LEGADOS: LA PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR NECESITA COMPLEMENTARSE CON LA LIQUIDACIÓN.-** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 4-3-2016 y R. 28-3-2016. Respecto a la alegación del recurrente de estar la finca adjudicada al legatario en partición hecha por el testador, añade la Dirección que «el documento privado que se menciona en los testamentos no cumple el principio de exigencia de título auténtico impuesto por el art. 3 L.H.», además de que, como señaló la R. 1-8-2012, la partición hecha por el testador necesitaría complementarse con la liquidación.

R. 5-4-2016 (Particular contra R.P. Ribadavia) (B.O.E. 27-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4016.pdf>

- R. 6-4-2016.- R.P. CHINCHILLA DE MONTE ARAGÓN.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE CALIFICACIÓN EL FONDO DE LA RESOLUCIÓN, COMO LA ACUMULACIÓN DE ACCIONES.- DOBLE INMATRICULACIÓN: EL DESLINDE ENTRE LAS FINCAS AFECTADAS DEBE SER APROBADO MEDIANTE AUTO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL DESLINDE DEBE EXPRESAR LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA LÍNEA.** En el ejercicio de una acción reivindicatoria, doble inmatriculación parcial y deslinde, la sentencia declara que unos 100 m² pertenecen a una finca a costa de otra colindante:

– No puede exigirse la especificación de «qué porción exacta de terreno es la afectada por la acción reivindicatoria y cuál por la doble inmatriculación, por ser ambas incompatibles entre sí», ya que, como la calificación registral nunca puede extenderse a la valoración del fondo de la resolución judicial; «decidir sobre la incompatibilidad de las acciones ejercitadas cuando su acumulación o confusión, acertada o no, haya sido aceptada por el órgano juzgador excede de las facultades del Registrador».

– Se confirma el «defecto de que el deslinde debe ser aprobado mediante auto, en ejecución de sentencia, no siendo suficiente un mandamiento por el que se da traslado de la sentencia junto con los informes periciales; [...] resulta de la regulación del procedimiento civil (vid. art. 149 L.E.C.) que el mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales; pero el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el art. 3 L.H., y así lo confirma el párrafo primero del art. 257 L.H., pues no contiene por sí mismo el título material del art. 2 L.H. susceptible de modificar el contenido del Registro; sólo cuando el mandamiento incluye un testimonio de la resolución que contiene el título material susceptible de modificar el contenido del Registro se confunden ambos aspectos [ver arts. 551, 553, 554 y 570 L.E.C.] [...]; a efectos registrales será preciso que el mandamiento que expide el letrado de la Administración de Justicia incorpore el correspondiente decreto por el que se apruebe la ejecución, debiendo constar su firmeza».

– «Ese deslinde parcial que se presente a inscripción ya bajo la vigencia de la nueva redacción de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/2015 ha de expresar necesariamente la georreferenciación de cada uno

de los vértices de la línea continua o quebrada de separación entre ambas fincas; [...] [y se ha de] tramitar el correspondiente procedimiento regulado en el art. 199 L.H. para dar intervención y proteger los derechos de terceros colindantes que no han sido parte en el procedimiento judicial».

R. 6-4-2016 (Particular contra R.P. Chinchilla de Monte Aragón) (B.O.E. 27-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4017.pdf>

- R. 7-4-2016.- R.P. ALICANTE Nº 3.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: APLICACIÓN SEGÚN LAS CIRCUNSTANCIAS DE LAS NORMAS DE DEFENSA DE CONSUMIDORES.- HIPOTECA: INTERESES: NO PUEDE CALIFICARSE EL CARÁCTER ABUSIVO DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS.- HIPOTECA: INTERÉS MORATORIO: PUEDE CALIFICARSE EL CARÁCTER ABUSIVO DE LOS INTERESES MORATORIOS.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA HIPOTECA.** Se trata de «una escritura de préstamo hipotecario en la que el prestamista es una persona física que manifiesta no dedicarse profesionalmente a la concesión de créditos y los prestatarios son dos personas físicas, una de las cuales hipoteca una vivienda de su propiedad manifestando que no constituye su domicilio habitual». La Dirección trata las distintas cuestiones suscitadas en la calificación registral:

– «Dado que la prestamista es una persona física que ha manifestado expresamente que no está dedicada con habitualidad a la concesión de préstamos», cuestión no contradicha en la calificación, parece, en principio, excluirse la aplicación de la R.D.Leg. 1/16-11-2007, de Defensa de los Consumidores y Usuarios, y paralelamente de la Ley 2/2009 y de la Orden EHA 2.899/2011 (ver R. 4-2-2015 y R. 13-7-2015); no obstante, la intervención de una empresa de intermediación provoca la aplicación de la L. 2/31-3-2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito (ver su art. 1.1.b); y, en consecuencia, deben cumplirse las obligaciones de información establecidas allí; y la concurrencia de otras circunstancias (especialmente que la oferta se hace como procedente de la empresa de intermediación y no de la persona física no profesional), inclina a la Dirección a entender aplicable también el R.D.Leg. 1/2007 y, por tanto, de la operatividad del control del carácter abusivo de las cláusulas del préstamo.

– En cuanto al carácter abusivo de un interés remuneratorio del 14,99%, «queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial...» (ver R. 22-7-2015; a lo que se añade ahora la cita de las S. 18-6-2012, S. 9-5-2013, S. 8-10-2014, S. 25-3-2015 y S. 23-12-2015, en contra del criterio de la S.T.J.U.E. 30-4-2014 y S.T.J.U.E. 03-6-2014); aunque sí debe calificarse el cumplimiento del doble filtro de información y transparencia (ver resolución citada).

– Sobre la calificación del carácter abusivo del interés de demora, retención por comisión de la intermediadora financiera y retenciones por diversos gastos no justificados, se reitera la doctrina de la R. 22-7-2015.

R. 7-4-2016 (Particular contra R.P. Alicante-3) (B.O.E. 27-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4018.pdf>

- R. 8-4-2016.- R.P. ORDES.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA TERCERÍA DE DOMINIO SOLO SE CONCEBE PARA EL LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO, NO PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO.**- Se trata de decidir si una sentencia firme que resuelve la tercería de dominio es suficiente no sólo para cancelar la anotación preventiva de embargo causada en el procedimiento sino también para inscribir el dominio a favor del tercerista. La cuestión no estaba clara en la L.E.C.-1881, lo que dio lugar a numerosa y contradictoria jurisprudencia; pero en la L. 1/2000 ya se adelanta en la exposición de motivos que «la tercería de dominio no se concibe ya como un proceso ordinario definitorio del dominio y con el efecto secundario del alzamiento del embargo del bien objeto de la tercería, sino como un incidente, en sentido estricto de la ejecución, encaminado directa y exclusivamente a decidir si procede la desafección o el mantenimiento del embargo»; y, de acuerdo con eso, «el fallo solamente recoge la declaración de propiedad de la recurrente como requisito previo e indispensable para decidir el levantamiento del embargo»; de manera que se desestima el recurso; el supuesto es diferente de los de otras resoluciones (R. 1-3-2001, R. 5-5-2006 o R. 1-2-2012), que, o bien se desarrollaban bajo la L.E.C.-1881, o bien se ordenaba expresamente la inscripción a favor del demandante, incluso en algún caso la cancelación de la inscripción contradictoria, orden que

había que cumplir por respeto a la función jurisdiccional que compete en exclusiva a jueces y tribunales (arts. 118 C.E. y 17 L.O.P.J.).

R. 8-4-2016 (Particular contra R.P. Ordes) (B.O.E. 27-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4019.pdf>

- R. 7-4-2016.- R.P. SANT BOI DE LLOBREGAT.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER DIRECTO, CONOCIDO, LEGÍTIMO Y PATRIMONIAL.- PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE PUBLICIDAD PARA FINALIDADES DISTINTAS DE LAS PROPIAS DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL.- PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN.- PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PROCEDE RESPECTO A NOTAS DE CALIFICACIÓN, QUE YA CONSTAN AL MARGEN DE LOS ASIENTOS DE PRESENTACIÓN.- PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PROCEDE RESPECTO A ESCRITURAS PÚBLICAS ARCHIVADAS EN EL REGISTRO.- PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PROCEDE RESPECTO AL ACTA DE TOMA DE POSESIÓN DEL REGISTRO Y DEL LIBRO INVENTARIO.** Como cuestión previa, plantean los recurrentes la posible incompatibilidad del Registrador para calificar la solicitud de expedición de certificación, dado que, según manifiestan, esta certificación se pide con objeto de utilizarla en la interposición de una reclamación judicial de responsabilidad contra él. La Dirección acude analógicamente a las causas de abstención o recusación de jueces en el art. 219, 4.ª, 5.ª y 8.ª, y observa que solo se da la causa cuando entre alguna de las partes y el juez exista o haya existido algún procedimiento judicial, pero no cuando lo único que hay es el anuncio de que quizá se pueden interponer unas acciones en el futuro, pues esto «supondría facilitar un mecanismo para eludir la regla de competencia territorial que en nuestro sistema registral establece el art. 1.2 L.H.».

Por lo demás, la Dirección reitera, en cuanto al contenido y alcance la publicidad registral, la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29-7-2010).

Y ya específicamente, añade:

– Que no procede expedir certificación de las notas de calificación que se han dictado por el Registrador respecto a los documentos presentados relativos a una finca: «este objetivo ha quedado suficientemente satisfecho y cumplido con la certificación por fotocopia de los asientos de presentación y de las notas puestas a su margen, en las que constan reproducidas esas calificaciones (art. 435 R.H.); [...] no hay una obligación legal expresa de conservación y archivo de las notas de calificación».

– Tampoco procede respecto de escrituras públicas, pues, aunque hayan sido archivadas en el Registro, los Registradores de la propiedad no son los archiveros naturales de estos títulos (ver art. 342 R.H.): «la expedición de copias de escrituras públicas corresponde al notario encargado del protocolo correspondiente».

– «En cuanto a las distintas instancias, documentos privados, que se relacionan en los asientos incluidos en la certificación, certifica el Registrador que tienen carácter peticionario y/o de concreción, respecto de la práctica de los asientos en el R.P. y acompañan a los documentos notariales presentados por lo que las notas que se hayan extendido lo han sido en estos documentos; estas notas, como se ha dicho, aparecen literalmente transcritas al margen de los asientos de presentación».

– «Respecto de la solicitud de certificación del acta de toma de posesión del Registro por parte del actual Registrador titular, y del libro inventario a que aluden los arts. 400 y 401 R.H., debe igualmente confirmarse el criterio del Registrador, dado que, ni forman parte del objeto de la publicidad formal (asientos de los libros de inscripciones y del libro diario, y documentos respecto de los que el Registrador es archivero natural), ni tampoco concurre en los recurrentes interés legítimo suficiente».

R. 7-4-2016 (Particular contra R.P. de Sant Boi de Llobregat) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5288.pdf>

- R. 11-4-2016.- R.P. ALBACETE Nº 1.- **COMPRVENTA: CAMBIO DE OBJETO DEL NEGOCIO Y NECESIDAD DE NUEVA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD.- ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: CAMBIO DE OBJETO DEL NEGOCIO Y NECESIDAD DE NUEVA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD.** Se trata de una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa de la mitad indivisa de un solar, otorgada por los herederos de los vendedores, y con la particularidad de que el objeto de la compraventa es ahora la mitad indivisa de un conjunto de fincas independientes pertenecientes a la propiedad horizontal que se ha constituido sobre el solar

objeto del contrato privado tras una agrupación a otro y la venta de varios pisos a terceros. La Dirección confirma la nota registral en el sentido de que el cambio del objeto del negocio hace necesaria la emisión de una nueva declaración de voluntad produciendo en consecuencia una «renovatio contractus», máxime cuando las dos partes han realizado actos propios contradictorios con el documento de compraventa (por parte de los vendedores, declaración de obra nueva, propiedad horizontal, venta de departamentos; por la del comprador, permuta de departamentos por otras fincas); que no se acredita el pago de los impuestos de sucesiones y de «plus valía»; ni el fallecimiento del vendedor, ni la cualidad de herederos.

R. 11-4-2016 (Particular contra R.P. de Albacete-1) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5289.pdf>

- R. 11-4-2016.- R.P. SEGORBE.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: A LA MUERTE DEL FIDUCIARIO DE RESIDUO, LOS BIENES PASAN A LOS FIDEICOMISARIOS.- HERENCIA: LA RENUNCIA DEBE HACERSE EN INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL.- HERENCIA: EL RESULTADO DE LA NO CONTESTACIÓN A LA «INTERPELLATIO IN IURE» ES EL LA ACEPTACIÓN Y NO LA RENUNCIA.**- Se trata de una escritura de protocolización de un cuaderno particional realizado por contador partidor judicial respecto de las operaciones particionales de una herencia, con la particularidad de que se incluyen en el inventario unas fincas que proceden de la herencia de la esposa del causante, y que pertenecían a este en el concepto de heredero fiduciario que únicamente podía disponer inter vivos y a título oneroso. Como dice el Registrador, los bienes deberán pasar a los herederos fideicomisarios de residuo. La Dirección confirma esta calificación; y desestima la alegación de renuncia por los fideicomisarios: de unos, porque han renunciado a la herencia del causante, no a la de su esposa; de otros, porque lo han hecho en documento privado (el art. 1.008 C.c. exige instrumento público notarial); y de los últimos, porque habían sido citados al procedimiento de división de herencia sin haberse personado ni oponerse, y en la «interpellatio in iure» recogida por el art. 1.005 C.c. –tanto en su nueva redacción dada por L. 15/2015, como en la anterior a ésa– el resultado de la falta de contestación es el de la aceptación pura y simple de la herencia y no la renuncia.

R. 11-4-2016 (Particular contra R.P. de Segorbe) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5290.pdf>

- R. 12-4-2016.- R.P. HUELVA Nº 1.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: UN ASIENTO DE PRESENTACIÓN GANA PRIORIDAD PARA SÍ Y PARA LOS NECESARIOS PARA SUBSANAR LA FALTA DE TRACTO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12-11-2010 y R. 7-3-2016.

R. 12-4-2016 (Prius Consultoría & Gestión, S.L., contra R.P. de Huelva-1) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5292.pdf>

- R. 12-4-2016.- R.P. COGOLLUDO.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO ESTÁ VINCULADO POR ANTERIORES CALIFICACIONES.- INMATRICULACIÓN: LA DE FINCA QUE SEA MONTE O COLINDE CON MONTE DEMANIAL NECESITA INFORME.- MONTES: LA INMATRICULACIÓN NO NECESITA INFORME SI NO ES MONTE O COLINDA CON MONTE DEMANIAL.** 1. Calificación registral.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 9-3-2012, R. 4-4-2012, R. 8-5-2012, R. 7-3-2013, R. 3-4-2013 y R. 24-6-2013): «El Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos».

2. Inmatriculación y legislación de montes.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28-5-2013: «Se discute si para la inmatriculación de una serie de fincas rústicas en un término municipal en que se reconoce por la Administración competente la existencia de montes demaniales, es necesario el informe indicado en el art. 22 L. 43/21-11-2003, de Montes». Dice la Dirección que «no basta para que sea exigible el citado informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es preciso que la finca a inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales».

R. 12-4-2016 (Particular contra R.P. de Cogolludo) (B.O.E. 2-6-2016).

No obstante la estimación del recurso, la Dirección insiste, con la R. 15-3-2016, en «la obligación legal a cargo de los Registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público», no solo por el deber de colaboración que impone el art. 61 L. 33/03-11-2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, sino más específicamente por preceptos como los arts. 9, 199, 203 o 205 L.H. tras la reforma por L. 13/24-6-2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria, de los que se deduce que «los Registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no»; si bien, en el caso concreto de la resolución, «al no apreciarse indicio alguno de colindancia de la finca cuya inmatriculación se pretende con monte alguno, ni con ningún otro elemento integrante del dominio público, incluso no inmatriculado, ha de estimarse el recurso».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5301.pdf>

- R. 13-4-2016.- R.P. ÁLORA.- **URBANISMO: TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN ANDALUCÍA.** Se trata de una escritura de transferencia de aprovechamiento urbanístico entre dos sociedades titulares de sendas fincas entre las que se realiza la transferencia. El Registrador señala que «no se acredita la existencia, en relación con la parcela origen de la transmisión, de un excedente entre el aprovechamiento lucrativo correspondiente al titular de la misma y el aprovechamiento objetivo o patrimonializable sobre la misma parcela y el correlativo déficit en la parcela de destino; por el mismo motivo tampoco se acredita, ni puede comprobarse, la equivalencia de valor urbanístico entre el aprovechamiento urbanístico que se transmite y el aprovechamiento objetivo atribuido por razón del mismo a la finca de destino; no consta la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que trae causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia; y no se acredita la autorización del municipio para la transferencia de aprovechamiento que se pretende, con la consiguiente inscripción de dicha transferencia en el Registro de transferencias de aprovechamiento; en definitiva no se han cumplido los requisitos exigidos en el art. 62 L. 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía». El recurrente alega que «el aprovechamiento urbanístico como bien jurídico de contenido patrimonial independiente del suelo puede transmitirse libremente entre los particulares, ya que la regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se refiere a las transferencias de aprovechamientos en actuaciones asistemáticas» (las que se realizan aisladamente y fuera de los sistemas tradicionales de ejecución, para obtener suelo de dotación pública), y no a las sistemáticas (las que se llevan a cabo mediante los sistemas tradicionales de ejecución). La Dirección hace un amplio estudio del aprovechamiento urbanístico y su transferencia, en términos similares a los de la R. 14-6-2011; y finalmente confirma la nota registral, porque el citado precepto «se integra en la sección quinta de la Ley, denominada las áreas de reparto y el aprovechamiento, áreas que resultan de aplicación, conforme al art. 58 L. 7/2002, tanto a suelo urbano no consolidado como a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, como es el caso, y en el que por definición no caben actuaciones sistemáticas [...] por ello es indispensable que el planeamiento prevea la posibilidad de efectuar transferencias y que la fijación del aprovechamiento subjetivo sea el correcto, para lo que debe partirse del tipo fijado en el plan debidamente aprobado; tal delimitación afecta de modo directo al objeto de la transmisión documentada en la escritura y su determinación requiere intervención administrativa, en este caso la autorización».

R. 13-4-2016 (Promanque, S.L., contra R.P. de Álora) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5303.pdf>

- R. 13-4-2016.- R.P. VALLADOLID Nº 5.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: UN ASIENTO DE PRESENTACIÓN GANA PRIORIDAD PARA SÍ Y PARA LOS COMPLEMENTARIOS O SUBSANATORIOS.- HIPOTECA: PACTOS POSTERIORES: LA FIJACIÓN SUBSANATORIA DEL PLAZO TIENE EL MISMO RANGO DE LA HIPOTECA SUBSANADA.** Consta «presentada una escritura de hipoteca de máximo, y señalado por la Registradora que no queda determinado expresamente si la hipoteca de máximo que se constituye es una hipoteca en garantía del saldo de cuenta corriente a que se refiere el art. 153 L.H. o se trata de la hipoteca especial del art. 153 bis L.H.»; a continuación se presentan ciertos títulos intermedios; y finalmente, una «escritura en la que las partes proceden a determinar el tipo de hipoteca que han constituido, a completar los requisitos cuya ausencia se señala en la nota de ca-

lificación». Se debate en el recurso si esa última escritura debe tratarse a) como una mera subsanación de la escritura de constitución de hipoteca, que mantiene la preferencia de esta (arts. 19 L.H. y 111 R.H.), o b) «como una escritura de novación modificativa de la primera en términos tales que o bien se obtiene el consentimiento de los titulares de los asientos de presentación intermedios o bien tal modificación implicará una pérdida de rango de la hipoteca presentada»; en abono de esta solución alega la Registradora que el plazo de duración propio de la hipoteca del art. 153 bis L.H. (que se fija en la última escritura) no es indiferente frente a terceros. Pero dice la Dirección que, si bien en la primera escritura «falta la determinación del plazo de duración de la hipoteca, que constituye un requisito de constitución de la hipoteca flotante impuesto por el art. 153 bis L.H., [...] de todas formas, del conjunto de las cláusulas expuestas puede extraerse como conclusión más razonable que la voluntad contractual inicial de las partes fue la constitución de una hipoteca de las reguladas en el art. 153 bis L.H., como confirmaron las partes en la escritura de rectificación y complemento posterior, a la que, por tanto, se le debe atribuir un carácter meramente aclaratorio y no modificativo»; y, en cuanto a la fijación del plazo, se perdería el rango si se pretendiera ampliarlo (ver R. 14-5-2015), pero no «cuando, como en este supuesto, lo que tiene lugar no es propiamente una subsanación o rectificación de la inicial escritura, de un dato, el del plazo, que se hubiera omitido, sino que realmente se está ante una aclaración de un dato que sí constaba, aunque no con la claridad debida».

R. 13-4-2016 (Notario Luis Ramos Torres contra R.P. de Valladolid-5) (B.O.E. 2-6-2016).

La Dirección hace un interesante repaso de los casos en que la modificación o, más bien, subsanación permite mantener el rango; dice que «estos supuestos de alteración por calificación conjunta del orden de despacho deben ser objeto de interpretación estricta, en el sentido que sólo pueden ir referidos a aquellos títulos que contengan una auténtica subsanación del documento primeramente presentando a que se refieren, debiendo excluirse aquellos otros que supongan de una u otra forma una alteración o modificación siquiera encubierta de su contenido. Así ocurre, por ejemplo, en el caso de sustitución de la obligación garantizada con la hipoteca (R. 17-8-1993), en aquel en que el título presentado en primer lugar carece de virtualidad registral (R. 22-10-1998, R. 26-6-2009 y R. 7-5-2013), en el caso de que el documento subsanatorio sea una ratificación, dada la doctrina civilista acerca de sus efectos y el carácter de insubsanable del defecto de la falta de representación (R. 28-5-2013), o en el caso de sustitución de la finca objeto del negocio alegando error (R. 23-1-2014)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5304.pdf>

- R. 14-4-2016.- R.P. BRIVIESCA.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: PUEDE UTILIZARSE EL EXPEDIENTE EN CASO DE EXCESIVA DIFICULTAD PARA LA TITULACIÓN ORDINARIA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19-9-2012, R. 7-12-2012 y R. 24-3-2015, que admitieron el expediente de dominio, «incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados»; en este caso «el recurrente alega el fallecimiento de los transmitentes herederos de la titular registral (extraordinaria dificultad), quienes por otra parte no han comparecido en el expediente tras cumplirse los trámites de publicación previstos legalmente».

R. 14-4-2016 (Particular contra R.P. de Briviesca) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5305.pdf>

- R. 18-4-2016.- R.P. SAN LORENZO EL ESCORIAL Nº 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: POSIBILIDAD DE MEDIANERÍA HORIZONTAL O ENGALABERNO.- INMATRICULACIÓN: LA DE UNA FINCA EN ENGALABERNO REQUIERE CONEXIÓN CON LA FINCA EN LA QUE SE INTRODUCE.** Se presenta en el Registro un auto de expediente de dominio de inmatriculación, a la que, según la disp. trans. única L. 13/24-6-2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria, debe aplicarse la normativa anterior; se trata de una de las llamadas «casas superpuestas», «casas a caballo», «casas empotradas», o más técnicamente, de «engalabernos» (la finca cuya inmatriculación se pretende recae sobre uno de los elementos privativos de otra inscrita dividida en régimen de propiedad horizontal). Según la Dirección, la situación «puede configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto; [...] aunque, en principio, el régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, [...] lo cierto es que no pueden descartarse otras soluciones dis-

tintas, como puede ser la de la medianería horizontal; [...] ahora bien, para proceder a su inmatriculación debe entenderse necesaria la agrupación de ambas fincas y la modificación del título constitutivo de propiedad horizontal (cfr. arts. 5, 12 y 17.1 L.P.H.), o bien la modificación de la finca inscrita» (de forma que incorpore a su descripción la superficie de la otra finca construida sobre su planta pero perteneciente a distinto dueño), pues, en principio, «el dominio de un terreno se extiende a todo el espacio delimitado por la proyección vertical de sus linderos».

R. 18-4-2016 (Particular contra R.P. de San Lorenzo de El Escorial-3) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5306.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.P. GUADALAJARA Nº 3.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE «OBRA ANTIGUA» NO NECESITA CERTIFICADO TÉCNICO.- OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEOREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.- OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE «OBRA ANTIGUA» NO NECESITA CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.** Se trata de un acta notarial de obra nueva terminada; la Dirección contempla los tres defectos señalados por la Registradora:

– No es necesario que se aporte el certificado de técnico competente que acredite que la descripción de la obra se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo licencia, puesto que se acredita por certificación catastral una antigüedad de 2008, anterior al plazo previsto (cuatro años) por la legislación urbanística aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, y el art. 28.4 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no exige ni la fecha exacta de la terminación de la obra, ni el certificado técnico.

– Reitera lo que ya adelantó en R. 8-2-2016, sobre la necesidad de identificar mediante sus coordenadas de referenciación geográfica la porción de suelo ocupada por la edificación (art. 202 L.H.), que no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato G.M.L. (Resolución conjunta –D.G.R.N. y D.G. del Catastro– 26-10-2015); si bien «sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada»; y «tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que Registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara»; y finalmente, «aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los Registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de “coordinación geográfica” entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de “finca coordinada” o “finca no coordinada” se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca».

– No es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una obra nueva antigua, y el art. 2.1 R.D. 235/5-4-2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aplica ese procedimiento a edificios de nueva construcción y a los edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.

R. 19-4-2016 (Notario Víctor-Manuel Luna Fanjul contra R.P. de Guadalajara-3) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5308.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.P. MADRID Nº 16.- **EXPROPIACIÓN FORZOSA: PROCEDE LA CANCELACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN CUANDO SE ACREDITA SU CADUCIDAD.- CANCELACIÓN: PROCEDE CUANDO EL DERECHO SE EXTINGUE SEGÚN EL PROPIO TÍTULO INSCRITO O POR DISPOSICIÓN DIRECTA DE LA LEY.** El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (I.N.V.I.E.D.) solicita la cancelación de un derecho de reversión, según resolución del director gerente del Instituto, en la que se declara la caducidad del derecho según el art. 55.3 L. 16-12-1954, de Expropiación Forzosa, dado que los reversionistas no habían ingresado el justiprecio en el plazo de tres meses previsto en el citado precepto. La Registradora considera necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial. Pero dice la Dirección que procede la cancelación de un asiento registral cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (art. 82 L.H.); y en este caso, «a través del oportuno expediente adminis-

trativo, y sin que la Registradora haya planteado dudas sobre la intervención en el mismo de todos los que reúnen la condición de causahabientes de los que en su momento fueron titulares registrales de la finca expropiada, ha quedado acreditado que el derecho de reversión ha caducado».

R. 19-4-2016 (Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa contra R.P. de Madrid-16) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5309.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.P. BARCELONA Nº 3.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DEBE RESPETARSE LA NORMATIVA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.- PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN.- PUBLICIDAD REGISTRAL: PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.- PUBLICIDAD REGISTRAL: PUBLICIDAD SOLICITADA POR ARRENDATARIO SIN DERECHO DE RETRACTO.** Se debate sobre «la posibilidad de emitir una certificación registral, incluyendo en la misma datos protegidos, a instancia del eventual titular de un derecho de adquisición preferente sobre la finca, como titular de un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, por plazo superior a cinco años, y en el que se había pactado que no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente; reconocida esa renuncia en el art. 31 L. 29/24-11-1994, de Arrendamientos Urbanos. Dice la Dirección que, «fuera de consideraciones sobre el carácter abusivo de la cláusula [es lo que alegaba el recurrente], cuya competencia no corresponde a este Centro Directivo, sino a los Tribunales de Justicia, [...] la normativa de protección de datos impide ofrecer publicidad registral con datos protegidos, como pudieran ser entre otros, los relativos al precio de la operación donde el solicitante no ha sido parte interviniente ni tampoco ostenta un derecho relevante; [...] no obstante lo anteriormente expuesto, podrá el interesado, de conformidad con el art. 284 L.E.C., proponer como prueba que se aporte la correspondiente certificación registral, y así podrá ser acordada por el tribunal, de conformidad con el art. 285 L.E.C.».

R. 19-4-2016 (Sotelo Advocats, S.L., contra R.P. de Barcelona-3) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5310.pdf>

- R. 20-4-2016.- R.P. BARCELONA Nº 11.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA NO TIENE QUE MOTIVARSE. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA PUEDE HACERLA EL NOTARIO AUTORIZANTE.** Solicitada por el notario autorizante calificación sustitutoria, el Registrador designado sustituto resuelve su inadmisión «por falta de motivación del escrito de interposición y por falta de legitimación del notario autorizante de la escritura calificada negativamente por no poder considerarse interesado a los efectos de lo dispuesto en el art. 6 L.H.»:

– En cuanto a la motivación, aunque se refiere a ella el art. 19 bis L.H., puesto que «la calificación sustitutoria no es un recurso sino una segunda calificación, ese término debe interpretarse en el sentido de que los interesados deberán manifestar respecto a cuáles de los defectos de los contenidos en la nota de calificación deberá pronunciarse el Registrador sustituto, [...] no es preciso motivar el desacuerdo como sucedería en un trámite de alegaciones propio de un recurso».

– En cuanto a los interesados que pueden solicitar la calificación sustitutoria, «la doctrina de este Centro Directivo se ha decantado por extender esta cualidad al notario autorizante del título objeto de calificación; el art. 19 bis L.H. se inserta dentro de la fase de solicitud de la inscripción y no de recurso, es decir, se inscribe dentro del procedimiento registral, y si bien el notario no está facultado para instar la inscripción, salvo que sea también presentante del documento en los términos que resultan del art. 6.d L.H. en relación con el art. 39 R.H., no es menos cierto que es uno de los destinatarios de notificación de la calificación negativa, por lo que si el notario autorizante del documento puede recurrir, debe entenderse igualmente legitimado para instar la calificación sustitutoria».

R. 20-4-2016 (Notario Juan-Manuel Perelló Font contra R.P. de Barcelona-11) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5312.pdf>

- R. 20-4-2016.- R.P. VIELHA.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: PUEDE INSCRIBIRSE LA COMPRAVENTA SIN CONDICIÓN SI ESTA YA HA CADUCADO.- COMPRAVENTA: PUEDE INSCRIBIRSE LA COMPRAVENTA SIN CONDICIÓN RESOLUTORIA SI ESTA YA HA CADUCADO.** Se presenta en el Registro una escritura de compraventa de 2001, con

precio aplazado garantizado con condición resolutoria; se pactaba la caducidad de pleno derecho de la condición resolutoria y su inscripción a los tres meses del vencimiento de la obligación garantizada, si antes no constaba en el Registro la renovación o ejercicio de la condición; la condición no puede inscribirse porque, afectando a varias fincas, el precio no se ha distribuido entre ellas (art. 11 L.H.); el comprador solicita la inscripción parcial, de la compraventa sin la condición resolutoria. Se discute ahora si es precisa la inscripción previa de la condición para su posterior cancelación. Dice la Dirección que «en supuestos como el presente, en que se ha establecido un plazo de caducidad convencional del derecho real que ha transcurrido ya al tiempo de la presentación, cabe la inscripción del dominio adquirido sin la condición resolutoria, de otra forma se estaría reflejando en el Registro un derecho inexistente».

R. 20-4-2016 (Notario Vicent Simó Sevilla contra R.P. de Vielha) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5314.pdf>

- R. 21-4-2016.- R.P. GETAFE Nº 1.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA CANCELACIÓN EXIGE EL TRANCURSO DE 5 AÑOS DESDE LA TERMINACIÓN DEL PLAZO DE EJERCICIO.- COMPRAVENTA: LA CANCELACIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXIGE EL TRANCURSO DE 5 AÑOS DESDE LA TERMINACIÓN DEL PLAZO DE EJERCICIO.** En instancia privada se pretende la cancelación, sin consentimiento del beneficiario, de una condición resolutoria en garantía del cumplimiento de varias obligaciones de hacer (construir) y no hacer (no enajenar), ambas en un plazo de tres años, y se invoca para ello el art. 177 R.H. Dice la Dirección que no puede hacerse la cancelación según el art. 82.5 L.H. (por transcurso del plazo de prescripción), puesto que este se refiere a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado (cfr. R. 25-3-2014); ni el art. 177 R.H. (por transcurso del plazo de vigencia para el ejercicio convenido por las partes), porque este se refiere a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica): «el cómputo del plazo de los cinco años del art. 177 R.H. habría de realizarse a partir del vencimiento del plazo en que pudo ejercitarse la acción resolutoria, tal y como señala para un pacto de retro la R. 17-3-2008: “podrá ser cancelado si han transcurrido cinco años desde que terminó su plazo de ejercicio”, y no desde que pudo ejercitarse la acción; [...] señala con acierto el Registrador que la aplicación de los arts. 1.964 C.c. en la redacción anterior a la L. 42/5-10-2015, el art. 1.964 C.c. vigente y la disp. trans. 5 L. 42/2015 harían que la prescripción de la acción resolutoria, iniciada en 2010, es decir, antes de la entrada en vigor de la L. 42/2015, sólo tuviera lugar cinco años después de la vigencia de la misma, es decir en 2020 y no cinco años desde el momento en que pudo ejercitarse».

R. 21-4-2016 (Telecomunicaciones Palomo, S.L., contra R.P. de Getafe-1) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5316.pdf>

- R. 21-4-2016.- R.P. VÉLEZ MÁLAGA Nº 1.- **INMATRICULACIÓN: LA IDENTIDAD DE DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO INMATRICULADOR Y EN EL PREVIO NO TIENE QUE SER ABSOLUTA.- INMATRICULACIÓN: PARA LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO ES NECESARIA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.** Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 L.H. El Registrador objeta que existen ciertas discrepancias entre la descripción de las fincas en el título inmatriculador y en aquél que le sirve de título previo; y que no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica.

– Respecto a lo primero, el art. 205 L.H. exige identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador; y dice la Dirección que «es evidente que no puede exigirse identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del Registrador», sino que basta «una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca», y que las posibles dudas del Registrador «deben estar justificadas y debidamente identificadas, no bastando para impedir la inscripción fórmulas genéricas o vagas sin desarrollo de los hechos y fundamentos que las justifiquen»; en el caso concreto «las semejanzas entre ambas descripciones exceden de las discrepancias», y estima justificada la identidad.

– En cuanto a la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción en el título, el art. 53.7 L. 13/30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del

Orden Social, fue derogado por la disp. derog. única L. 13/24-6-2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria; pero «el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al art. 205 L.H. para el caso de inmatriculación por el sistema del llamado doble título».

R. 21-4-2016 (Particular contra R.P. de Vélez Málaga-1) (B.O.E. 2-6-2016).

En cuanto a la certificación catastral descriptiva y gráfica, el art. 205 L.H. asume su exigencia en lo sucesivo; pero ya no en «términos totalmente coincidentes con la descripción en el título», sino identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto; siendo así, la doctrina de la Dirección sobre «identificación razonable» entre los dos títulos debería aplicarse también a la certificación catastral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5317.pdf>

- R. 22-4-2016.- R.P. TORRELAGUNA.- **BIENES PÚBLICOS: LA MODIFICACIÓN DE CONTRATOS PRIVADOS DE LA ADMINISTRACIÓN SE RIGE POR EL DERECHO PRIVADO.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA DE CONTRATOS PRIVADOS DE LA ADMINISTRACIÓN SE RIGE POR LAS NORMAS GENERALES.** La disp. trans. 1 L. 30/30-10-2007, de Contratos del Sector Público, se remitía, para los expedientes de contratación iniciados antes de la entrada en vigor, a la normativa anterior, es decir, a los arts. 59 y 9.1 R.D.Leg. 2/16-6-2000, texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; y según éstos, el régimen legal para modificar el contrato sólo se aplicaba a los contratos administrativos, y no a los contratos privados que celebraban las Administraciones Públicas, que se regían por las normas de Derecho privado; cabe deducir en el ámbito registral que «el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del art. 18 L.H., sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el art. 99 R.H.»; en este caso resulta con claridad que el contrato del que se elimina la limitación dispositiva es un contrato de naturaleza privada, sujeta al Derecho privado; por lo que se estima el recurso.

R. 22-4-2016 (Iuris Tantum, S.L., contra R.P. de Torrelaguna) (B.O.E. 2-6-2016).

Como explica la Dirección, a la misma solución se llegaría con la legislación actual, R.D.Leg. 3/14-11-2011, Ley de Contratos del Sector Público: las normas contenidas en el título V del libro I, sobre modificación de los contratos, están bajo el epígrafe Prerrogativas de la Administración Pública en los contratos administrativos, ámbito del que están excluidos los contratos privados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5318.pdf>

- R. 22-4-2016.- R.P. LA BAÑEZA.- **VINCULACIÓN «OB REM»: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA.- RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN CON PRUEBA DEL ERROR DE UN MODO ABSOLUTO.** Vendida una finca que lleva unida «ob rem» una participación indivisa sobre otra, el Registrador deniega la inscripción por estar esa cuota indivisa inscrita a favor de otra persona (art. 20 L.H.). La Dirección explica que «la configuración jurídica de una finca registral con el carácter de “ob rem” de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; [ver R. 29-11-2007, que cita] [...] la consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente, en tanto se mantenga dicha vinculación (R. 28-10-2013)»; de esa doctrina deduce que para la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad «ob rem» «el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad “ob rem” de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada; [...] a lo sumo, la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota “ob rem” podría determinar la calificación negativa del mismo por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido»; porque aunque, «estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia (cfr. arts. 1 y 40 L.H.), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual

titular registral (art. 20 L.H.) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él», sin embargo ahora se trata de «una inexactitud registral en tanto en cuanto el asiento publica la titularidad en favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal, sin que pueda alegarse falta de tracto sucesivo dado que el tracto al que en los supuestos de titularidad “ob rem” debe atenderse es al de la finca principal»; por tanto, cabe «la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Pero en tanto no se aporte dicha documentación, deberán mantenerse los principios de legitimación y tracto sucesivo».

R. 22-4-2016 (Particular contra R.P. de La Bañeza) (B.O.E. 2-6-2016).

Parece que la solución que da la Dirección es la de aportar una escritura que pruebe que el titular registral de la finca o porción vinculada figura en el tracto de la finca principal y que la transmitió; siendo así, el tracto sobre la principal se superpone sobre el de la vinculada. Pero la solución es peligrosa: si en una escritura de venta solo se refirió la principal, cabe suponer un olvido intrascendente de la vinculada (como supone la Dirección), o cabe pensar en una voluntad de transmitir solo la principal con ignorancia de la necesidad de desvincular previamente, lo que supondría al menos un vicio del consentimiento; o incluso podría aparecer una escritura olvidada de desvinculación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5319.pdf>

- R. 22-4-2016.- R.P. VALLS.- **EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE REGISTRARSE CON DOCUMENTACIÓN QUE NO LA ACREDITA.- EXCESO DE CABIDA: REGISTRACIÓN TRAS LA L. 13/2015.** En una manifestación de herencia se pretende la inscripción de un exceso de cabida que excede del 10% de la inscrita, por mera declaración del titular registral con el apoyo de certificación catastral que ofrece a la Registradora dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y la finca catastral. La Dirección no admite tal inscripción; recuerda los posibles medios para inscribir excesos de cabida, que ya se trataron en R. 17-11-2015, y dice que puede acudirse a alguno de los procedimientos indicados en el último punto (arts. 199 y 201.1 L.H., procedimientos tramitados por el Registrador o por el notario sobre la base de georreferencia): «No puede rechazarse a efectos de tales procedimientos la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un 10% de la cabida inscrita; como señala el art. 199 L.H., la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el art. 9 L.H., lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto 4 Res.-Circ. 3-11-2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el Registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita».

R. 22-4-2016 (Particular contra R.P. de Valls) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5320.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.P. VALENCIA Nº 6.- **URBANISMO: LA DISTRIBUCIÓN DE LA AFECCIÓN URBANÍSTICA ENTRE FINCAS RESULTANTES DE DIVISIÓN REQUIERE AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.** Se trata de dilucidar si, inscrito el proyecto de equidistribución y afecta la finca de resultado a la afección urbanística derivada del proyecto, puede dividirse la finca en virtud de una resolución judicial firme que extingue la comunidad existente y acuerda la distribución de la afección urbanística entre las dos fincas formadas por la división (se acompaña licencia de parcelación). La Registradora entiende que es necesaria la aprobación de la distribución de la carga por el Ayuntamiento para inscribir la concreción de garantía, al tratarse de una carga urbanística. La Dirección considera la relación jurídica entre la Administración urbanística y el agente urbanizador como

de carácter público, la naturaleza pública del crédito urbanístico, el carácter de garantía real de la obligación (art. 16.6 R.D.-Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo); y en la legislación autonómica, observa que el art. 80 L. 5/25-12-2014, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, señala como objeto de la reparcelación concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas; y concluye que, «puesto que la carga urbanística se asigna en función del aprovechamiento atribuido, su división debe conservar el criterio de proporcionalidad respecto a la finca resultante que no solo se determina en función de la superficie, y dado que la afección no solo garantiza la retribución y beneficio del urbanizador y la garantía legal es de interés público, con importantes privilegios y efectos “erga omnes” desde su inscripción, su alteración debe requerir la intervención del órgano administrativo que tiene legalmente atribuida la dirección y control del procedimiento urbanístico; no hay que olvidar que la ordenación del territorio, tal y como se configura en las normas urbanísticas, está basada en el principio de equidistribución, y en consecuencia en el de justa distribución de beneficios y cargas, tal objetivo podría quedar fácilmente estéril si posteriormente los particulares, o éstos y el urbanizador pueden comerciar libremente con dichos porcentajes»; es decir, es necesaria la autorización municipal.

R. 25-4-2016 (Desarrollo Urbano Metropolitano, S.A., y Construcciones Ángel Pallas, S.L., contra R.P. Valencia-6) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5474.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.P. LEPE.- **REPRESENTACIÓN: ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL.- REPRESENTACIÓN: EL NOTARIO DEBE CALIFICAR LA SUFICIENCIA CON RELACIÓN AL ACTO O NEGOCIO.- REPRESENTACIÓN: EL JUICIO DE SUFICIENCIA DEL NOTARIO HA DE SER CONGRUENTE CON EL ACTO QUE SE CELEBRA.- DOCUMENTO JUDICIAL: LA AUSENCIA DEL SELLO DEL JUZGADO PUEDE GENERAR DUDAS SOBRE LA AUTENTICIDAD.- CONCURSO DE ACREEDORES: EL OBJETO DE LA VENTA DIRECTA DEBE COINCIDIR CON LA OFERTA PRESENTADA.** Se trata de la venta de tres locales dentro del marco de la operaciones del plan de liquidación aprobado en procedimiento concursal. La Dirección resuelve sobre varios extremos de la nota de calificación:

1. Representación.- En la representación de los administradores concursales, el Registrador objeta falta de acreditación de las facultades de un administrador concursal e incongruencia del juicio de suficiencia respecto del otro:

- Conforme al art. 145 L. 22/09-7-2003, Concursal, la apertura de la fase de liquidación supone que los administradores concursales asumen la representación de la sociedad concursada, y el tratamiento notarial y registral de esa representación será el que resulta de los arts. 98 L. 24/27-12-2001 y 166 R.N., que no es contrario al de la Ley, como puso de relieve la S.T.S. (3.ª) 20-5-2008, sino que lo que persigue es impedir que se eluda la realización del juicio personal del notario y se supla por la mera transcripción de las facultades («en definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades; el Registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado»). En el caso concreto no se ha exhibido al notario testimonio de la resolución judicial por la que fue nombrado el administrador concursal, pero manifiesta el notario que el nombramiento resulta inscrito en el Registro Público de Resoluciones Concursales, según consulta telemática que incorpora, y que ha tenido a la vista el auto por el que se aprueba el plan de liquidación, cuya copia también incorpora; con ello queda suficientemente acreditado el nombramiento y vigencia del cargo de administradores concursales; por lo demás, «la imparable introducción de nuevas tecnologías» hace insostenible la pura literalidad del art. 18 L.H. en cuanto a los medios de calificación registral, de manera que el Registrador debe tener en cuenta el contenido de otros registros a los que pueda acceder por razón de su cargo; en este caso bastaba la simple consulta telemática del Registro Mercantil.

- Con relación al otro administrador concursal, también la Dirección considera correcto el juicio notarial de suficiencia al decirse que están «facultados para este acto en virtud de las atribuciones inherentes a su cargo para la fase de liquidación del concurso, y por estar prevista la venta directa de los bienes inmuebles

del concursado en el correspondiente plan de liquidación, [...] con facultades representativas suficientes para esta escritura de compraventa».

2. Documento judicial.— El Registrador plantea dudas sobre la autenticidad de la diligencia de ordenación del secretario judicial relativa a la oferta presentada por el comprador en cumplimiento del procedimiento previsto en el plan de liquidación para llevar a efecto la venta directa, por carecer de sello y rúbrica. El recurrente alega que la diligencia de ordenación no era necesaria. No lo entiende así la Dirección, porque «el plan de liquidación ha de respetar y proteger los intereses, tanto del deudor, como de los acreedores concursales [...] y, naturalmente, es fundamental para todos ellos que la ejecución del plan de liquidación se haga en sus exactos términos»; en este caso el plan aprobado judicialmente establece un sistema ciertamente flexible para el procedimiento de venta directa (intervención de un agente de la propiedad inmobiliaria y sistema sencillo y sin formalismos para la presentación de ofertas), pero también impone algunos requisitos más rigurosos; en concreto, un plazo máximo para la presentación de ofertas y la publicidad de las ofertas presentadas mediante la publicación en el tablón de anuncios del Juzgado; y si, cuando no se ha aprobado un plan de liquidación, es necesario cumplir las reglas del art. 149 L. 22/2003, también lo es la observancia de los requisitos esenciales contenidos en el plan de liquidación y su justificación ante el Registro; y, como señaló la R. 11-7-2011, la ausencia de sello del Juzgado o Tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el Registrador.

3. Objeto de la venta.— La escritura de compraventa no se ajusta a la oferta de adquisición, ya que la oferta es para la adquisición de un local comercial y en la escritura se transmiten tres locales sobre un edificio con distinto número de policía. Dice la Dirección que, dada la trascendencia que tiene la publicidad de la oferta a través del anuncio publicado en el tablón del Juzgado, no puede accederse a la inscripción sin que se aporte alguna prueba documental que despeje cualquier duda sobre la identidad entre la finca respecto de la que se hizo la oferta y la que definitivamente ha sido enajenada en la escritura.

R. 25-4-2016 (Notario Jacobo Savona Romero contra R.P. Lepe) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5475.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.P. MURCIA Nº 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: DEBE NOTIFICARSE EN LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES A SU FECHA.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL CARÁCTER SUBSANABLE O INSUBSANABLE DE.- LOS DEFECTOS DEBE DEDUCIRSE DE LA NOTA.- HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: NO PUEDE CANCELARSE POR INUTILIZACIÓN DE PAGARÉS SI HAY NOTA DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.- HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: NO PUEDE CANCELARSE POR PAGARÉS NO INUTILIZADOS.- HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: PARA CANCELAR, LOS PAGARÉS PUEDEN SUPLIRSE POR CERTIFICACIÓN DEL BANCO SI ERA TENEDOR.- HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: NO PUEDE CANCELARSE POR CARTA DE PAGO OTORGADA POR EL TOMADOR.- HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: NO PUEDE CANCELARSE POR PRESCRIPCIÓN PACTADA SI HAY NOTA DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.- HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: CABE LA CANCELACIÓN PARCIAL SOLO POR ALGUNOS DE LOS PAGARÉS GARANTIZADOS.**

1. Calificación registral.— La calificación registral no tiene que notificarse el mismo día de su fecha, ya que el art. 326 L.H. señala que el plazo de interposición del recurso se contará a partir de la notificación, notificación que se rige por el art. 58 L. 30/26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (equivalente en a partir de 2-10-2016 al art. 40 L. 39/1-10-2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), que establece para ella plazo diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y del que han de excluirse los días inhábiles e incluso los sábados. Aunque no fuera así, los efectos de una calificación emitida fuera de plazo no determinan de nulidad, sino los previstos en el art. 18 L.H.; y la notificación fuera de plazo «no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente, [...] tiene sus límites derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe (pueden verse sobre esta cuestión las S. 20-2-2008 y S. 17-11-2008)».

En cuanto a la falta en la nota de la precisión de si los defectos son subsanables o no, el carácter subsanable se deduce claramente de la expresión «se suspende la inscripción», que de otra forma hubiera sido denegada, y de la advertencia de que «no se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado». Aunque una persona sin conocimientos jurídicos específicos en Derecho hipotecario no puede alcanzar a comprender

tales aparentes contradicciones, [...] es evidente que hace falta un mínimo de conocimientos jurídicos para entender el lenguaje técnico empleado, pero la precisión de todas las formas del saber exige un lenguaje adecuado que lleva tras de sí un bagaje que exigiría tratados de Derecho hipotecario en lugar de calificaciones registrales, lo que supondría interminables explicaciones que, precisamente, intentan abreviarse y obviarse a través del lenguaje jurídico».

2. Cancelación de hipoteca cambiaria.— Se pretende la cancelación de una hipoteca constituida en garantía de pagarés, mediante escritura en la que consta la exhibición al notario e inutilización de todos los pagarés excepto cinco. La Dirección contempla varias cuestiones:

– El defecto de no poder cancelarse la hipoteca respecto a determinados pagarés por hallarse extendida nota marginal de expedición de certificación de cargas en procedimiento de ejecución de aquellos ha de confirmarse, tanto por la dicción literal de los arts. 131 L.H. y 688.2 L.E.C., cuanto por la reiterada doctrina de la Dirección General (por ejemplo, la R. 17-2-2010).

– Respecto de los pagarés no inutilizados, se incorpora certificación bancaria de cargo en cuenta; pero «no resulta con claridad si el banco certificante es o no el tenedor de la letra; [...] de constar que el tenedor es la entidad bancaria certificante, como señaló la R. 31-5-2003, sería suficiente la certificación bancaria vía art. 45 L. 19/16-7-1985, Cambiaria y del Cheque, como medio para suplir la inutilización de los títulos garantizados con la hipoteca cambiaria; no debe olvidarse que en las hipotecas cambiarias no es suficiente acreditar el pago de los efectos, sino que es imprescindible evitar la posibilidad de que circule el título garantizado con su garantía, que se prestó, debe recordarse, a favor de los tenedores actuales o futuros de los títulos».

– Y no puede aplicarse la cláusula de la escritura de hipoteca de que sería suficiente para la cancelación la carta de pago otorgada por el tomador, porque «excede de los límites de la autonomía de la voluntad, tanto porque el pagaré puede circular en el tráfico mercantil, lo cual es de orden público económico, cuanto porque la hipoteca se constituyó a favor de los tenedores presentes o futuros».

– Ni la de que el derecho real de hipoteca prescribirá a los tres años desde el vencimiento de cada uno de los pagarés, porque la prescripción «únicamente podría producirse si no consta en el Registro de la Propiedad “la existencia de ningún procedimiento en reclamación del pago del pagaré de que se trate”, reclamación que efectivamente consta en el Registro por nota marginal».

– Finalmente, hubiera sido posible, si se hubiera solicitado, la cancelación parcial, en cuanto a los pagarés recogidos en la escritura.

R. 25-4-2016 (Particular contra R.P. Murcia-3) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5476.pdf>

- R. 26-4-2016.- R.P. EJECA DE LOS CABALLEROS.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: DEBE SER GLOBAL Y UNITARIA.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: ES POSIBLE EMITIR CALIFICACIÓN NEGATIVA AUN DESPUÉS DE HABER CALIFICADO POSITIVAMENTE.- IMPUESTOS: PRESENTADO EL DOCUMENTO EN LA OFICINA LIQUIDADORA, NO PUEDE EL REGISTRADOR CALIFICAR LA LIQUIDACIÓN PRACTICADA.**

1. Calificación registral.— La Dirección reitera su doctrina de que la calificación registral debe ser global y unitaria, para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica (R. 15-2-2013 y R. 2-12-2013), si bien las exigencias formales sobre la calificación ceden ante el superior principio de legalidad, que permite sucesivas calificaciones, pero incurriendo el Registrador en responsabilidad (art. 127 R.H.) (ver R. 12-3-2014).

2. Impuestos.— El Registrador objetaba que no se había liquidado el impuesto por una condición resolutoria; alegaba el notario recurrente que la condición no se inscribiría en el Registro de la Propiedad por cuanto no garantizaba el precio aplazado, sino el cumplimiento de cláusula penal y, por tanto, no estaba sujeta al impuesto. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 5-5-1994 y R. 28-8-2015) sobre calificación registral de los requisitos fiscales del documento. Pero en este caso estima el recurso sin entrar en el fondo, porque «habiéndose presentado el documento en la correspondiente Oficina Liquidadora, es competencia de ésta la revisión de la autoliquidación realizada y la práctica, en su caso, de la liquidación complementaria que proceda, sin perjuicio de que el Registrador, de conformidad con el art. 107 R.H., ponga en conocimiento de la Delegación de Hacienda u oficina competente los errores o deficiencias que advirtiese, si lo estimare procedente».

R. 26-4-2016 (Notario Fermín Moreno Ayguadé contra R.P. Ejea de los Caballeros) (B.O.E. 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5478.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.P. LORA DEL RÍO.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL.- REANUDACIÓN DEL TRACTO: PUEDE UTILIZARSE EL EXPEDIENTE EN CASO DE EXCESIVA DIFICULTAD PARA LA TITULACIÓN ORDINARIA.- REANUDACIÓN DEL TRACTO: DEBE CITARSE EN EL EXPEDIENTE A LOS COTITULARES DE LA FINCA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver como más reciente la R. 1-3-2016); en este caso, la Dirección no estima el recurso, toda vez que el promotor del expediente adquirió directamente su participación del titular registral, mediante documento privado de compraventa; y, si bien la sociedad vendedora estaba ya disuelta y liquidada, tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la documentación inscribible.

También se desestima el recurso por no constar la notificación a los cotitulares de la finca (art. 278 R.H.), que es «un trámite esencial del expediente, [...] y a fin de evitar la eventual indefensión de los mismos, como eventuales titulares registrales, la Registradora debe velar por su cumplimiento».

R. 28-4-2016 (Particular contra R.P. Lora del Río) (B.O.E. 6-6-2016).

Evidentemente, la documentación inscribible sería la escritura de compraventa, que podían otorgar los liquidadores, aunque la sociedad ya estuviera disuelta y liquidada (esto último no puede decirse cuando quede alguna obligación pendiente, como es la de otorgamiento de la escritura).

Señala la Dirección que la misma solución habría que dar a la cuestión planteada en el caso de que el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se hubiera iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de L. 13/24-6-2015, de reforma de la L.H.; puesto que, según el actual art. 208 L.H., no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada; y no hay excepciones por razón de «extraordinaria dificultad».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5482.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.P. MURCIA Nº 8.- **URBANISMO: EL DERECHO DE REALOJAMIENTO PUEDE ANOTARSE POR EL SISTEMA DEL ART. 15 R.H.- URBANISMO: LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE REALOJAMIENTO LEGAL REQUIERE EL TÍTULO ADMINISTRATIVO DEL QUE RESULTE.- URBANISMO: LAS INDEMNIZACIONES POR TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA NO TIENEN CARÁCTER REAL E INSCRIBIBLE.** Se plantea la naturaleza real o personal, y con ello su posible inscripción, de una cláusula contenida en un contrato de compraventa, de reserva por el vendedor de los derechos de indemnización y realojo reconocidos por la legislación a los sujetos afectados por una actuación de transformación urbanística, por razón de las edificaciones, vallados o plantaciones y demás partidas indemnizables que existan sobre la finca vendida (ver art. 19 R.D.Leg. 7/30-10-2015, texto refundido de la Ley de Suelo, art. 160 D.Leg. 1/10-6-2005, texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, anteriormente vigente, art. 98 R.D. 3.288/25-8-1978, Reglamento de Gestión Urbanística, y art. 87, ap. g y h, L. 13/30-3-2015, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia); derechos estos que no se transmiten, sino que siguen perteneciendo a la parte vendedora.

– En cuanto al realojamiento, que se reconoce a los ocupantes legales de viviendas como residencia habitual (ver también art. 19 R.D.Leg. 7/30-10-2015, texto refundido de la Ley de Suelo), la Dirección hace un amplio estudio; concretando al aspecto registral, baste decir que «no debe obviarse la posible constancia registral de este derecho personal», para lo que acude a la aplicación analógica de la nota marginal de derecho de retorno del arrendatario del art. 15 R.H.; pero en este punto, «en el supuesto de que se refieran a los derechos legales derivados de una actuación urbanística, no se acredita el título administrativo que los reconoce; y en el supuesto de que pretenda atribuirse convencionalmente, no se delimitan los elementos esenciales básicos que permitan configurar con eficacia frente a tercero, el contenido concreto y plazo de cumplimiento de tal derecho, [...] todo ello añadido a que no se identifica la finca registral sobre la que se hará efectivo el realojamiento o retorno y sobre la que deberá recaer la nota marginal».

– En cuanto a otras indemnizaciones, «no puede admitirse el carácter real y consiguiente inscripción, con eficacia frente a tercero, al faltar la nota esencial de poder directo e inmediato sobre cosa inmueble, atribuyendo únicamente al titular, por razón del bien, eso sí, el derecho a percibir una prestación de otro sujeto».

R. 28-4-2016 (Particular contra R.P. Murcia-8) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5483.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. ROA.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE INMATRICULARSE UNA FINCA YA INSCRITA COMO PARTE DE OTRA MAYOR.- TITULAR REGISTRAL: CIRCUNSTANCIAS CONSTITUTIVAS DE COMUNIDAD DE REGANTES.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE EMBARGARSE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO (MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA).- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS DEL TRABADO POR COMUNIDAD DE REGANTES.** Se trata de un acta de subasta pública expedida por la Comunidad de Regantes del Canal de Riaza de finca que se dice que no está inscrita, por lo que se solicita su inmatriculación, como consecuencia de un procedimiento administrativo de apremio contra un Ayuntamiento. La Dirección repasa los numerosos defectos, aunque en realidad bastaba con el relativo al dominio público:

– La finca está inscrita como parte de otra finca mayor; por tanto no cabe su inmatriculación (ver art. 205.2 L.H.); y sería necesaria la previa segregación de la parcela embargada, «ya que no cabe practicar embargo sobre parte una finca inscrita».

– Es necesario para poder inscribir la adjudicación en procedimiento administrativo de apremio «que consten las circunstancias constitutivas del órgano competente en materia de recaudación, en este caso la comunidad de regantes y, como señala la Registradora, tales circunstancias serían la aprobación por el organismo de cuenca de los estatutos y ordenanzas conforme a los arts. 82 y 84 1/20-7-2001, texto refundido de la Ley de Aguas».

– La finca en la que se enclava la porción embargada es un bien de dominio público (monte de utilidad pública incluido en el Catálogo de Montes de la provincia) y por tanto es inembargable (arts. 132.1 C.E., 6 L. 33/03-11-2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 14 L. 43/21-11-2003, de Montes).

– Falta de notificación a favor de la Comunidad Autónoma de Castilla y León a efectos de ejercitar el derecho de tanteo y retracto (art. 25 L. 43/2003); aunque «no podrá ser objeto de transmisión onerosa y no dará lugar al retracto de montes».

– No consta si la finca está o no arrendada, a efectos de practicar las notificaciones del art. 22.4 L. 49/26-11-2003, de Arrendamientos Rústicos; aunque al tratarse de un bien inalienable no podrá ser objeto de arrendamiento.

– «Se trata de un acta de subasta pública, no siendo suficiente para su inscripción sino que se deberá aportar certificación del acta de adjudicación del bien expedida por el órgano de recaudación competente, en este caso la junta de gobierno».

– «Necesidad de publicación de la convocatoria de la subasta pública en el Boletín Oficial del Estado en los procedimientos administrativos de apremio» (art. 106 R.G.R.).

R. 3-5-2016 (Metalúrgica del Ubierna, S.L., contra R.P. Roa) (B.O.E. 6-6-2016).

La Dirección termina con un párrafo en el que dice cómo se debieron hacer las cosas: «Como conclusión, debemos señalar que la comunidad de regantes no debió iniciar el procedimiento administrativo de apremio contra la finca objeto del expediente, dado que es un monte de dominio público, sino que tendría que haber dirigido dicho procedimiento contra bienes patrimoniales del Ayuntamiento, salvo que se hubiera procedido previamente a la desafectación del citado bien mediante el oportuno expediente de exclusión del monte del Catálogo de montes de utilidad pública (art. 19 L. 3/6-4-2009, de Montes de Castilla y León)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5487.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. ALMERÍA Nº 3.- **GUBERNATIVO: EL RECURSO POR FALTA DE PRESENTACIÓN DEBE PLANTEARSE ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL.- ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA DENEGACIÓN SOLO PROCEDE CUANDO EL ASIENTO SEA PALMARIAMENTE IMPROCEDENTE.** Se trata de testimonios de resoluciones judiciales dictadas en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, en las que se requiere al arrendatario financiero para que pague determinadas cantidades y restituya al arrendador el bien inmueble objeto del contrato. La Registradora deniega la práctica del asiento de presentación con arreglo a lo establecido en el art. 420.3

R.H. (Los Registradores no extenderán asiento de presentación de [...] documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna). La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20-11-2013) sobre recurso por la denegación del asiento de presentación. Añade que «el objeto de recurso en estos casos va a ser exclusivamente la decisión sobre si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la futura calificación que el Registrador deberá en su momento llevar cabo respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones». Y, en la interpretación del art. 420.3 R.H., dice que «la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro; [...] por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación». En el caso concreto, la falta de pago de la renta o de cantidades asimiladas a la misma constituye causa de resolución del contrato de arrendamiento financiero inscrito, por lo que «lo procedente es practicar el asiento de presentación y, cuando procedimentalmente corresponda, realizar la pertinente calificación».

R. 3-5-2016 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra R.P. Almería-3) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5488.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. LLEIDA Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: INSCRITA LA HIPOTECA COMO SOBRE FINCA PRIVATIVA, NO PUEDE EXIGIRSE EL REQUERIMIENTO DE PAGO AL OTRO CÓNYUGE.** Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria. La Registradora suspende la inscripción por no constar en la documentación presentada que haya sido demandada y requerida de pago a la esposa del demandado. Según el recurrente, no es necesario demandar y requerir de pago a la esposa porque según el historial registral y la nota simple del Registro sobre la finca consta que es privativa del demandado. La Dirección reitera su doctrina sobre la necesidad de probar el Derecho extranjero, en este caso, de la República Togolesa. Pero observa que la finca se inscribió «a favor de X, casado bajo el régimen matrimonial que le sea aplicable, de conformidad con lo establecido en artículo 92 del Reglamento Hipotecario y que según manifestó es de separación de bienes»; por tanto, «para otorgar la escritura pública por la que se hipotecó la vivienda, y para practicar, en su caso, la ulterior inscripción registral, el notario y la Registradora debieron conocer el régimen económico matrimonial del hipotecante, al objeto de determinar si goza por sí sólo de facultades dispositivas»; una vez practicado el asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, y, «habiendo el interesado constituido e inscrito la hipoteca en régimen de separación de bienes, no se le puede exigir posteriormente que se le debió demandar y requerir de pago a su esposa cuando el bien consta inscrito a su nombre con carácter privativo».

R. 3-5-2016 (Bankia, S.A., contra R.P. Lleida-1) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5489.pdf>

- R. 3-5-2016.- R.P. VALDEPEÑAS.- **BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 21-5-1998 y R. 12-6-2013); e incluso parece suavizar la prueba del carácter privativo del dinero, al decir que «ninguna dificultad existiría en admitir como prueba del carácter privativo la donación del dinero mediante escritura formalizada el día anterior». Pero en este caso no solo no se acompañaba la escritura de donación, sino que el comprador era mejicano y no acreditaba el Derecho aplicable a la adquisición.

R. 3-5-2016 (Particular contra R.P. Valdepeñas) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5490.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. PALENCIA Nº 2.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DESLINDE ANTERIOR A LA L. 13/2015.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL DESLINDE EXIGE ACTUALMENTE APORTACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y GEOREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS.- DERECHO NOTARIAL: EL DESLINDE VOLUNTARIO DEBE REFLEJARSE EN ESCRITURA Y NO ACTA.** Se trata de una llamada «acta de deslinde», autorizada y presentada antes de 1 de

noviembre de 2015, por lo que debe aplicarse el texto refundido de la L.H. anterior a la reforma por L. 13/2015; y «hasta la entrada en vigor de la reiterada reforma hipotecaria cabía el deslinde realizado por los interesados en cuanto a los lindes que les afectan respecto a las fincas inscritas (posibilidad que subsiste, vía art. 384 C.c., en cuanto a las fincas no inscritas) y sin necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de la concreta situación gráfica de la finca» (como pedía la nota registral); y, puesto que «la modificación afecta exclusivamente a los límites “inter partes” de las fincas delimitadas, como señalan las S. 3-11-1989, S. 16-10-1990 y S. 27-1-1995, no es precisa la intervención de los colindantes con cuyas fincas no existe confusión de linderos» (como también pedía la misma nota).

R. 4-5-2016 (Particular contra R.P. Palencia-2) (B.O.E. 6-6-2016).

La Dirección consigna dos notas didácticas:

– «En la nueva legislación hipotecaria, todavía no vigente al tiempo de presentarse el título objeto de recurso, será más difícil esa actuación [rectificación de linderos] por la exigencia de aportación de datos catastrales y georreferenciación de las fincas (arts. 200 y 201 L.H. tras la 13/24-6-2015, de Reforma...), así como por la necesidad de acudir al citado expediente, antes carente de regulación, para la rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, sin que quepa, a partir de la entrada en vigor de la L. 13/2015, el documento público que no se ajuste a los nuevos arts. 200 y 201 L.H.; además, según la nueva redacción del art. 10.5 L.H., alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

– «Teniendo en cuenta que para la concreción de linderos se ejercita por los interesados una facultad inherente al dominio, habría sido más ortodoxo utilizar para la prestación de los consentimientos una escritura pública mejor que un acta, dado lo dispuesto en el art. 198 R.N., vigente al tiempo del otorgamiento, precepto que ha sido elevado a la categoría legal por el art. 49 L.N. introducido por la disposición final 11.1 L. 15/02-7-2015».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5492.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. HUELVA Nº 3.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (por ejemplo, R. 25-10-2005, R. 31-3-2008, R. 22-3-2010, R. 22-12-2010, R. 19-1-2011 y R. 5-8-2011); esta vez en un caso en que «se plantea la extinción de comunidad sobre un bien adquirido antes del matrimonio, sin más justificación o determinación de su carácter familiar» (del convenio regulador resulta que el domicilio familiar se encuentra situado en otra calle y se adjudica a uno de los cónyuges).

R. 4-5-2016 (Particular contra R.P. Huelva-3) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5494.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. CORIA.- **INMATRICULACIÓN: LA PREVIA ADQUISICIÓN PUEDE ACREDITARSE POR ACTA DE NOTORIEDAD.- INMATRICULACIÓN: DUDAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Se trata de una escritura de herencia acompañada de otra escritura de rectificación y de un acta complementaria autorizada a efectos de inmatriculación. La Dirección reitera la doctrina que ya adelantó en R. 19-11-2015, en el sentido de necesidad de un título traslativo, público y anterior en más de un año, y en el de admitir que se acredite esa previa adquisición y su fecha mediante acta de notoriedad, que es un título público, tramitada de conformidad con el art. 209 R.N. «La doctrina reiterada de este Centro Directivo que rechaza la fabricación de títulos “ad hoc” con la exclusiva o principal finalidad de obtener la inmatriculación por la vía simplificada del art. 205 L.H. no es aplicable al presente caso, en el que en ningún modo cabría hablar de fabricación de títulos, sino de rectificación de un título previo de herencia y otorgamiento de un acta de notoriedad complementaria». Y en cuanto a las dudas del Registrador sobre la identidad de la finca (por su diferente extensión en la escritura de herencia y en la de rectificación), solo tienen fundamento legal cuando impliquen la finca ya está inmatriculada o cuando «resulten de comparar la descripción de la finca que se haga en el título inmatriculador con la que se haga en el título previo de adquisición a que se refiere el art. 205 L.H., o con la que conste en la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica».

R. 4-5-2016 (Notario Andrés Diego Pacheco contra R.P. Coria) (B.O.E. 6-6-2016).

Ver resolución citada y su comentario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5495.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.P. MATARÓ Nº 1.- **TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 2-10-2015); en este caso, en acuerdo transaccional alcanzado en juicio ordinario entre cónyuges, de disolución de la comunidad que se había establecido en el convenio de divorcio: «El procedimiento en el que se produce el acuerdo transaccional es un ordinario de división de cosa común, y ni en la documentación aportada ni en el acuerdo homologado se hace referencia alguna a que la extinción de comunidad solicitada en la demanda tenga su origen en la liquidación de la comunidad conyugal».

R. 4-5-2016 (Particular contra R.P. Mataró-1) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5496.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. AMPOSTA Nº 2.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DECRETADA EN PROCEDIMIENTO PENAL NO CIERRA EL REGISTRO A LA EJECUCIÓN DE UN EMBARGO ANTERIOR.** Se trata un auto de adjudicación en ejecución de una deuda garantizada con una anotación preventiva de embargo, cuando con posterioridad al embargo se anotó una prohibición de disponer derivada de unas actuaciones en procedimiento penal. La Dirección reitera la doctrina de la R. 28-1-2016, en el sentido de que «las vicisitudes del supuesto de hecho han de ser tenidas muy en cuenta a la hora de adoptar soluciones»; y en este caso, considera especialmente que «el embargo del que deriva la ejecución ya constaba anotado tanto cuando se remata la subasta, como cuando se anota la prohibición», y que «la prohibición de disponer se decreta en un procedimiento penal, con lo que ello supone de tutela del interés público»; pero aplica literalmente el art. 145 R.H., según el cual las prohibiciones judiciales de disponer no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación; y en ese sentido reitera la doctrina de la R. 22-2-1989, de que «debe restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión, [...] y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (art. 3 C.c.)»; además, señala que «los arts. 18 L.H. y 100 R.H. impiden que el Registrador cuestione el fondo de las resoluciones judiciales y el juez de la ejecución calificó y desestimó la existencia de la anotación preventiva en su decreto de sobreseimiento; no se olvide que las resoluciones de los jueces civiles gozan de la misma eficacia que las penales».

R. 5-5-2016 (Comunidad de propietarios de aparcamiento contra R.P. Amposta-2) (B.O.E. 6-6-2016).

Quizá haya influido en la decisión de la Dirección (entre esas «vicisitudes» que han de ser tenidas en cuenta), el hecho de que era el deudor embargado el que se oponía a la ejecución; porque si lo hubiera hecho el juez penal, tal vez se hubiera estimado, con la R. 24-10-2012, que «el órgano judicial que acuerde la medida provisional goza de una amplia libertad para determinar su alcance y contenido, tal y como autorizan los artículos 726.3, 727.6 y 727.11 L.E.C. [...] El art. 735.2 L.E.C. afirma que el auto fijará con toda precisión la medida o medidas cautelares que se acuerdan y precisará el régimen a que han de estar sometidas, régimen que ha de reflejarse en el asiento».

Quedaba el problema, tratado con distinto criterio en otras resoluciones, de la cancelación de la prohibición de disponer; y dice ahora la Dirección que «se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. R. 8-6-2010, R. 3-8-2011 y R. 28-1-2016): [1] impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad; [2] permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; [3] y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5497.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. ROQUETAS DE MAR Nº 3.- **INMATRICULACIÓN: NO SIRVE COMO TÍTULO PREVIO LA APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES SIN EXPRESIÓN DE CAUSA.- BIENES GANANCIALES: LA APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DEBE EXPRESAR LA CAUSA.- INMATRICULACIÓN: PARA LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO ES NECESARIA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.- INMATRICULACIÓN: LA COINCIDENCIA CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL ES DE UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA PERIMETRAL.- INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA YA NO PUEDEN RESOLVERSE POR LOS ARTS. 300 Y 306 R.H.** Se debate sobre el sistema de inmatriculación por doble título del art. 205 L.H., en un caso de «escritura de aportación a una sociedad cooperativa, cuando el título previo de adquisición es una escritura de aportación a la sociedad de gananciales en la que no se menciona de forma expresa causa alguna; además, la descripción de la finca en ambos títulos notariales no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta».

– Sobre la suficiencia del título dice la Dirección que «dado que el asiento de presentación de practicó con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la vigente redacción del art. 205 L.H., tras su modificación operada por la Ley 13/2015; [...] el Registrador ha de calificar no solo el título público traslativo e inmatriculador, sino también el título público previo de adquisición; y a tal efecto, cabe recordar aquí que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para que la aportación a la sociedad de gananciales constituya un título y modo de transmitir el dominio no basta la mera manifestación de los cónyuges al respecto, sino que es necesario reflejar la causa» (pueden verse las resoluciones que cita, y especialmente la R. 19-11-2015 y su comentario).

– En cuanto a «falta de coincidencia de la descripción de la finca en los títulos con la de la certificación catastral» exigida en el art. 205 L.H., aun recordando que «tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos, tales como las edificaciones, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral» (R. 4-8-2014) y «la no necesidad de coincidencia de los nombres de los colindantes y a la no procedencia de su mención en la descripción registral» (R. 5-8-2014), en el caso concreto «no existe tal identidad con la ubicación, delimitación geográfica y superficies resultantes de la certificación catastral»; por lo que «si se pretende inmatricular, conforme al art. 205 L.H., una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica».

– En cuanto a las «dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que se pretende ahora inmatricular con alguna ya previamente inmatriculada», se plantea la Dirección si «continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los arts. 300 y 306 R.H.» (acudir al juez de primera instancia del partido en que radique el inmueble para que dicte auto declarando o no procedente la inmatriculación); y dice que la R. 17-11-2015 ya consideró que «cuando la disp. derog. única L. 13/2015 dispone que quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del título VI R.H., los cuales fueron dictados en ejecución del anterior título VI L.H., pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes», en especial, el de «nítida desjudicialización de tales procedimientos», de manera que la competencia judicial en esta materia queda concretada al procedimiento declarativo que en cada caso corresponda (ver, por ejemplo, arts. 204.5 o 198 L.H.), y al recuso judicial contra la calificación registral».

R. 5-5-2016 (El Javo, S.C.A., contra R.P. Roquetas de Mar-3) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5498.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. MÁLAGA Nº 8.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.** Se solicita la inscripción de una segregación sin licencia, por prescripción de la infracción urbanística. La Registradora exige la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad, «dado que no considera acreditados los elementos determinantes de la posible prescripción de la potestad de restablecimiento de legalidad urbanística, por el transcurso del correspondiente plazo, el cual deberá contarse desde que el Ayuntamiento ha tenido conocimiento de los hechos constitutivos de la infracción, y que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística». La Dirección comienza señalando que el art. 26.2 R.D.-Leg. 7/30-

10-2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, como el anterior texto legal, impone que notarios y Registradores exijan la aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, y lo mismo los arts. 78 y 79 R.D. 1.093/1997, y el art. 66 L. 7/17-12-2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; reconoce que «es posible, como se ha razonado, que se justifique la posible prescripción de las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, de acuerdo con la analogía» (S. 23-11-2000, y R. 17-10-2014 y otras), prescripción que en el momento de otorgamiento de la escritura (1997) era de cuatro años. Pero dice ahora que la posible aplicación analógica del actual art. 28.4 R.D.-Leg. 7/2015 «debe hacerse conforme a la propia naturaleza de los actos jurídicos de división o segregación de fincas» (carácter fáctico de la obra frente al carácter jurídico de la segregación, que hace que la fecha fehaciente haya de referirse a la escritura), y sin obviar el citado mandato normativo impuesto a notarios y Registradores. Y concluye: «Se comprende así la exigencia para inscribir cualquier acto de división o segregación de fincas o, en términos urbanísticos, un acto de parcelación —cfr. art. 26 R.D.-Leg. 7/2015—, del correspondiente título administrativo habilitante previsto en la norma autonómica de aplicación, sea licencia, declaración de innecesariedad, declaración de improcedencia de la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística o cualquier otro que dicha normativa regule»; y desestima el recurso.

R. 5-5-2016 (Particular contra R.P. Málaga-8) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5499.pdf>

- R. 5-5-2016.- R.P. MADRID Nº 44.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: PUEDE INSCRIBIRSE SIN ESCRITURA PÚBLICA LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD DEL CONVENIO REGULADOR EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 29-10-2008: «La adjudicación en extinción de comunidad de un elemento que fue adquirido por los ex esposos durante su matrimonio, por mitad y pro indiviso en régimen de separación de bienes, debe considerarse como un bien incluido dentro de su patrimonio a consecuencia de una adquisición derivada de la vida en común, y por ello es posible su liquidación y adjudicación dentro del convenio regulador aprobado por la autoridad judicial, no siendo precisa la escritura pública».

R. 5-5-2016 (Particular contra R.P. Madrid-44) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5500.pdf>

- R. 6-5-2016.- R.P. MADRID Nº 8.- **HERENCIA: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA INEXISTENCIA DE LEGITIMARIOS NO CITADOS EN EL TESTAMENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 4-5-1999: El testador deshereda a su único hijo por la causa del art. 853.1 C.c., e instituye heredera universal a la viuda, que se adjudica la herencia. Entiende la Dirección que «no puede ser estimada la exigencia [del Registro] de que debe acreditarse la inexistencia de otros descendientes distintos a los designados en el testamento, toda vez que ello conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio si no va acompañado de un acta acreditativa de la inexistencia de otros herederos que los nombrados en el propio testamento, consecuencia ésta que aparece contradicha en la propia regulación legal (cfr. art. 14 L.H. y R. 04-5-1999 y R. 29-1-2016)».

R. 6-5-2016 (Particular contra R.P. Madrid-8) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5501.pdf>

- R. 6-5-2016.- R.P. ARGANDA DEL REY Nº 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE ALTERARSE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA POR MERA MANIFESTACIÓN DE LOS INTERESADOS.** «El objeto del presente recurso determinar si una instancia presentada por quienes no son los titulares registrales es título suficiente y cumple las prescripciones legales para poder alterar la descripción registral de una finca rústica añadiendo el polígono y parcela que sus titulares manifiestan que le corresponde». La Dirección, siguiendo la línea de las R. 13-7-2009 y R. 13-10-2009, distingue los conceptos de inexactitud registral (cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, cfr. art. 39 L.H.) y error (cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia); «en el presente supuesto, si existe una inexactitud, podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma; y si se estima que hay un error, lo procedente será aportar

el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio; [...] para que puedan acceder al Registro estos datos relativos a la identificación catastral es preciso aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte dicha identificación y la correspondencia con la finca registral en cuestión (lo que será objeto de calificación por el Registrador), sin que baste la mera manifestación de los interesados para la rectificación de la descripción de la finca, por exigencia del principio de titulación pública (arts. 3 y 40 L.H.).

R. 6-5-2016 (Particular contra R.P. Arganda del Rey-1) (B.O.E. 6-6-2016).

La Dirección se cuida de precisar que «debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al art. 9.a L.H. tendrá unos efectos limitados, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 L.H., no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b.7 L.H.); para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (arts. 9.b. y 199 L.H.)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5502.pdf>

- R. 9-5-2016.- R.P. MEDINA SIDONIA.- **INMATRICULACIÓN: INSCRIPCIÓN DE OBRA SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.- INMATRICULACIÓN: LA COINCIDENCIA CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL ES DE UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA PERIMETRAL.- OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE «OBRA ANTIGUA» NO NECESITA CERTIFICADO TÉCNICO.- OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE «OBRA ANTIGUA» REQUIERE JUSTIFICAR LA ANTIGÜEDAD DE LA OBRA.- OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.** Se debate sobre el sistema de inmatriculación por doble título del art. 205 L.H., con la circunstancia de que «la descripción de la finca en ambas escrituras, que es la misma entre ellas, difiere en extensión de la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica».

– En cuanto a la falta de coincidencia de la descripción de la finca en los títulos con la de la certificación catastral, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 5-5-2016.

– En cuanto a la necesidad de certificación catastral, municipal, técnica, o acta notarial que acrediten la terminación de la obra declarada en fecha determinada y su descripción coincidente con la contenida en el título, aun reiterando la doctrina de las R. 8-2-2016 y R. 19-4-2016, en el sentido de que sobre los requisitos exigidos para la inscripción de las edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (obras nuevas «antiguas») son aplicables a los supuestos de inmatriculación de edificaciones, en este caso no es suficiente la mencionada certificación catastral a efectos de hacer constar la declaración de terminación de obra ya que hay claras discrepancias entre el título y la certificación.

– Y reitera también la doctrina de la R. 19-4-2016 sobre georreferenciación de la obra nueva declarada.

R. 9-5-2016 (Notario Rafael Navarro Millán contra R.P. Medina Sidonia) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5503.pdf>

- R. 9-5-2016.- R.P. ALICANTE nº 3.- **EXTRANJEROS: EL DERECHO EXTRANJERO NO CONOCIDO POR EL NOTARIO DEBE PROBARSE.- EXTRANJEROS: CARÁCTER DE LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO.- EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO COMPRENDE LA VALIDEZ DEL ACTO.- EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO DEBE HACERSE EN FORMA RAZONADA.- EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO NO EXIGE TRADUCCIÓN SI EL NOTARIO LA ASUME COMO CONOCIDA.** Se trata de la herencia de un ciudadano francés, a la que, por razón de la fecha de fallecimiento (anterior al 17 de agosto 2015, fecha de aplicación del Reg. U.E. 650/2012), es aplicable la ley francesa. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15-2-2016 y su remisión al art. 36 R.H., dentro del cual cabría como prueba del Derecho extranjero la «aseveración o informe de un notario» (R. 14-12-1981, R. 5-2-2005 y R. 1-3-2005), que solo podrá desvirtuarse por el Registrador «expresando y motivando las concretas razones de su rechazo, sin que sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero» (R. 20-7-2015); en este caso se había acompañado el testimonio de vigencia de leyes en una presentación anterior, y no había más que volverlo a acompañar. En cuanto a la traducción de uno de los testimonios, acom-

pañado en lengua francesa, «resulta excesiva la exigencia de una traducción jurada ya que el notario asume expresamente la responsabilidad de conocer suficientemente la legislación francesa en este punto».

R. 9-5-2016 (Asesoría Pérez Abad, S.L., contra R.P. Alicante-3) (B.O.E. 6-6-2016).

Ver R. 15-2-2016 y su comentario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5504.pdf>

- R. 11-5-2016.- R.P. MADRID nº 45.- **COMUNIDAD: PUEDE DISOLVERSE CON ADJUDICACIÓN GANANCIAL A UN COMUNERO QUE LO ERA CON CARÁCTER PRIVATIVO.- BIENES GANANCIALES: PUEDE DISOLVERSE UNA COMUNIDAD CON ADJUDICACIÓN GANANCIAL A UN COMUNERO QUE LO ERA CON CARÁCTER PRIVATIVO.** Se trata de la disolución de condominio sobre una finca que pertenece con carácter privativo a un grupo de familiares; se adjudica la finca a uno de los comuneros y a su cónyuge, con carácter ganancial, a calidad de abonar la diferencia de adjudicación al resto de los condueños; el exceso se paga con dinero ganancial; a continuación, el comunero adjudicatario aporta a su sociedad de gananciales el 10% privativo que tenía sobre la finca. El Registrador objeta que no cabe la adjudicación ganancial salvo que se utilice el mecanismo de atribución de ganancialidad del art. 1.355 C.c., y que no es posible que tras la disolución de condominio el adjudicatario aporte su participación inicial a la sociedad de gananciales, ya que ello supone entender que la disolución de condominio sólo afecta al 90% restante. En síntesis, la Dirección entiende que las cláusulas de la escritura «han de interpretarse en el sentido de que lo que los cónyuges han querido es, al amparo de lo dispuesto en el art. 1.355 C.c., atribuir al bien que están adquiriendo carácter ganancial, a pesar de que por la regla de la subrogación real, le correspondería tener carácter privativo; [...] ha de practicarse la inscripción a favor de ambos cónyuges con carácter ganancial; el contenido de las estipulaciones segunda y tercera [carácter ganancial del dinero y aportación del 10%] no tiene otro fin que el de explicitar la naturaleza de la relación económica subyacente que justifica el pacto de atribución de ganancialidad».

R. 11-5-2016 (Notario Fernando Sánchez Arjona Bonill contra R.P. Madrid-45) (B.O.E. 6-6-2016).

Con la interpretación que hace la Dirección no hacían falta más explicaciones; sin embargo, se hacen algunas acertadas reflexiones sobre la disolución de comunidad y la atribución de ganancialidad:

– «Lo más congruente es entender que la totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la titularidad originaria del condueño adjudicatario», es decir, en este caso, privativa; y cita: la R. 14-4-2005 (de la adjudicación de un bien hereditario a uno de los herederos que indemniza a los demás con fondos gananciales); la R. 17-9-2012 (bienes adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes); la R. 14-4-2005 (partición de herencia con exceso de adjudicación); lo que «coordina con la tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su S. 28-5-1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria (en el sentido de que cada comunero tiene la propiedad total sobre la cosa, limitada por el concurso de las otras propiedades totales de los demás)».

– En cuanto a la atribución de ganancialidad del art. 1355 C.c., reitera, con la R. 29-3-2010, que «en puridad, no se produce un desplazamiento directo de bienes concretos entre masas patrimoniales diferentes, dado que aquellos son adquiridos directamente como bienes gananciales, por lo que a tal pacto, en rigor, no le son de aplicación las reglas propias de la transmisión de derechos, sin perjuicio de que el desequilibrio patrimonial que se derive del empleo de bienes o dinero privativo para costear la adquisición genere a favor del patrimonio privativo del que estos procedan un derecho de reembolso [art. 1358 C.c.]; [...] no por ello cabe afirmar que tenga un carácter abstracto, sino que está dotado de una causa propia, legalmente contemplada, que va implícita en el propio acuerdo de voluntades y permite diferenciarlo de esos otros negocios jurídicos propiamente traslativos del dominio, como la compraventa, la permuta o la donación; confluyen, por tanto, dos negocios: el que vincula al cónyuge o a los cónyuges adquirentes con el tercero, de carácter transmisivo, por una parte, y, por otra, el que surge del acuerdo de voluntades de los cónyuges, de carácter atributivo, que altera la adscripción patrimonial que resulta de las reglas sobre calificación de los bienes como privativos que se contienen en el Código Civil [...]; su causa no puede presumirse a efectos registrales (vid. arts. 1261.3 y 1274 y ss. C.c.), [...] [pero es] suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5506.pdf>

- R. 11-5-2016.- R.P. MÁLAGA Nº 10.- **EXTRANJEROS: PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO POR CERTIFICADO OFICIAL DEL ESTADO CORRESPONDIENTE.** Se trata de una herencia de un nacional kuwaití, que en su testamento dispuso una institución en favor de los hijos, con la previsión de que, para el caso de premoriencia de alguno, la porción que le corresponde acrecerá a los demás; premurió una hija y su parte se adjudica que a sus hijos; se incorporan a la escritura dos testimonios de sendos documentos denominados «limitación de herederos» y «partición de herencia», expedidos por el Ministerio de Justicia de Kuwait, de los cuales resulta el fallecimiento de una de las hijas y la corrección de las adjudicaciones hechas (pese al acrecimiento previsto testamentariamente). Dice la Dirección que «la prueba del Derecho extranjero, ha sido objeto de nueva regulación en la L. 29/30-7-2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20 de agosto de 2015)»; reitera la doctrina sobre esta Ley que ya adelantó en R. 15-2-2016; y añade que, no obstante el carácter subsidiario de la Ley respecto a las normas hipotecarias, «fundamenta la cooperación de autoridades extrajudiciales conforme al principio general basado en la cooperación y flexibilidad (art. 3), lo que impide rechazar la prueba “ad nutum”», y que el régimen común de los arts. 34 a 36 L. 29/2015, que regulan «las solicitudes de auxilio internacional para la información del derecho extranjero, son aplicables tanto a la aplicación del Derecho extranjero por autoridades jurisdiccionales, como por notarios y Registradores». En este caso, los documentos se encuentran expedidos por el Ministerio de Justicia de Kuwait, departamento de certificaciones y legalizaciones, firmados por el juez del Departamento, con las correspondientes legalizaciones diplomáticas, y determinan las cuotas hereditarias correspondientes a la viuda, hijos y nietos del causante, por lo que «debe entenderse que la documentación aportada es suficiente al objeto de lograr la correspondiente inscripción registral».

R. 11-5-2016 (Notario Agustín Fernández Henares contra R.P. Málaga-10) (B.O.E. 6-6-2016).

Termina la Dirección con un párrafo que plantea un interesante problema: «No cabe pronunciamiento ahora respecto de la aplicación del orden público por las autoridades extrajudiciales en cuanto a la diferencia de cuota hereditaria entre los herederos...» (el testador había instituido a cada hija en el 8% de la herencia, y a cada hijo, en un 16%. De plantearse el problema en el futuro, cabría entender que si la diferencia procede de la ley islámica aplicable por razón de la nacionalidad del causante, esa diferencia es contraria al orden público español, sobre todo en herencias formalizadas por contadores partideros o representantes legales; pero como no cabe proteger a las hijas más de lo que ellas deseen ser protegidas, sería válida la adjudicación desigual aceptada por todas las hijas después de advertidas por el notario; si la diferencia proviene del testamento del causante y entra dentro de las normas españolas sobre legítima y mejora, parece que no cabe cuestionarla, pues el causante puede mejorar sin expresar la causa.

También es importante la advertencia de la Dirección: «Es preciso recordar tanto a notarios como a Registradores la conveniencia de ir avanzando en el conocimiento de los derechos de los demás Estados, especialmente si forman parte de la Unión Europea, en aras a facilitar la aplicación del Derecho extranjero en el ámbito extrajudicial, acudiendo no solo a los medios previstos en el art. 36 R.H., y excepcionalmente a los artículos de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional, sino a los medios que proporciona, en el ámbito de la Unión Europea, el entorno E Justicia».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5507.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. SAN CLEMENTE.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONTENER ÍNTEGRA MOTIVACIÓN.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: EN LA PRESENTACIÓN A NUEVA CALIFICACIÓN, EL REGISTRADOR PUEDE VARIAR LA CALIFICACIÓN.- INMATRICULACIÓN: LA ADJUDICACIÓN DEL ELEMENTO PRIVATIVO EN «COMUNIDAD VALENCIANA» ES TÍTULO TRASLATIVO A EFECTOS DE INMATRICULACIÓN.**

1. Calificación registral.— Reitera la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 1-4-2015) sobre la necesidad de una calificación unitaria y la posibilidad de alegar nuevos defectos extemporáneamente bajo responsabilidad disciplinaria (art. 127 R.H.); pero también la de otras (por ejemplo, R. 5-6-2015), sobre la nueva calificación de los títulos que sean presentados una vez caducados los asientos de presentación anteriores (art. 108 R.H.).

2. Inmatriculación.— «Lo que se debate es si la adjudicación a cada propietario de su respectivo elemento privativo en un inmueble en régimen de propiedad horizontal, habiendo sido promovida la construcción en régimen de la llamada “comunidad valenciana” es o no título público traslativo a los efectos de la inmatriculación conforme al nuevo art. 205 L.H.» (la propiedad horizontal se levantaba sobre un solar procedente

de agrupación de dos pertenecientes a distintos dueños). La Dirección había entendido que «es inscribible la modificación de la comunidad ordinaria sobre un solar para hacer constar que cada comunero construye su propio elemento privativo y que se fijen “ab initio” las cuotas sobre los elementos comunes y los demás particulares del régimen de la propiedad horizontal» (la llamada «comunidad valenciana», R. 18-4-1988); también había entendido que «la extinción de comunidad ordinaria es un título traslativo a los efectos de la inmatriculación, salvo en aquellos casos en los que el mismo había sido habilitado “ad hoc” con una instrumentalización del título a los efectos de la intabulación (R. 19-5-2011); [...] se ha de concluir que ciertamente, la mutación de la comunidad ordinaria en una comunidad valenciana, y ésta a su vez en una propiedad horizontal, supone una extinción de aquéllas para dar lugar a ésta; en consecuencia, habiendo admitido esta Dirección General la extinción de la comunidad ordinaria como título inmatriculador, de forma semejante, la mutación real que se produce desde la comunidad valenciana a una propiedad horizontal –como ocurre en el supuesto de este expediente– tiene, a efectos de la inmatriculación, la misma aptitud inmatriculadora».

R. 12-5-2016 (Notario Enrique Robles Perea contra R.P. San Clemente) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5509.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. MANILVA.- **INMATRICULACIÓN: LA CALIFICACIÓN DE FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LOS DOS TÍTULOS HA DE SER MOTIVADA.- INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DEBE COINCIDIR EXACTAMENTE CON EL TÍTULO EN UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA PERIMETRAL.- INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL COINCIDENTE CON LOS TÍTULOS HA DE SER VIGENTE.** Para una inmatriculación por el sistema de doble título del art. 205 L.H. se presenta una escritura de 2009, de dación en pago, precedida de otra de compraventa; la descripción de la fincas en ambos títulos no es plenamente coincidente, y la descripción en la de dación en pago es coincidente con la certificación catastral incorporada, pero no con la nueva certificación catastral actualizada obtenida al efecto por la Registradora:

– Sobre la falta de coincidencia descriptiva entre ambos títulos, dice la Dirección que la fundamentación de una calificación negativa «habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del Registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella».

– En cuanto a la falta de identidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente, el art. 205 L.H., «al emplear la expresión en todo caso en lugar de la de a su juicio, ya no otorga al Registrador el mismo margen de apreciación, ni la misma flexibilidad en la apreciación de la identidad que en el otro caso analizado, aunque recuerda que tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos –tales como las edificaciones–, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral (R. 04-8-2014), ni a los nombres de los colindantes (R. 5-8-2014); pero lo que verdaderamente se discute es si la identidad ha de referirse a la certificación incorporada al título o a la situación catastral que exista al tiempo de solicitarse la inmatriculación; y la Dirección entiende que es a esta última, y que la actuación de la Registradora al solicitar nueva certificación actualizada es correcta, puesto que el ap. 8 Res. conjunta –D.G.R.N. y D.G. del Catastro– 26-10-2015 ya determinaba que «el Registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro».

R. 12-5-2016 (Particular contra R.P. Manilva) (B.O.E. 6-6-2016).

Una dificultad más técnica sería la que contempla especialmente la Dirección: «Distinta hubiera sido la conclusión si la modificación catastral sobrevenida se hubiera limitado, por ejemplo, a la rectificación de alguno de los datos alfanuméricos que constan en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, como viene ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresaba en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geoméricamente de la parte gráfica. En tal hipótesis, sería claro que el inmueble, entendido con una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo, y por lo tanto, la posible divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo –por una parte–, y la que ahora consta rectificadas en la certificación catastral actualizada –por otra– puede ser fácilmente solventada».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5510.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. ARRECIFE.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA VIVIENDA EN MENOS DEL 70% DEL VALOR DE TASACIÓN.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** «La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60% del valor de tasación de la finca; la finca subastada es la vivienda habitual del deudor». El Registrador sostiene que la adjudicación ha de ser por cantidad igual o superior al 70% del valor de tasación. «La recurrente señala que la finca debe adjudicarse por el 60% del valor de tasación ya que, conforme al art. 671 L.E.C., la cantidad que se debe por todos los conceptos es inferior al 70%».

– En primer lugar se plantea la competencia del Registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria; la Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, y dice que «las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. art. 24 C.E.), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 L.H.), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley».

– En cuanto al fondo del asunto, la L. 1/14-5-2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, introdujo determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo, y que, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien (tratándose de vivienda habitual, al 70%) (redacción dada a los arts. 670.4 y 671 L.E.C.). Alega la recurrente que, según el art. 671 L.E.C., si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Pero dice la Dirección que «la interpretación del art. 671 L.E.C. no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor»; la interpretación debe hacerse atendiendo al espíritu y finalidad de la L. 1/2013, que fueron de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, «y concluyendo que la redacción literal del art. 671 L.E.C. ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del art. 670 L.E.C., es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta; [...] [esto] no supone, en modo alguno, imponer –pues la Ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe».

R. 12-5-2016 (Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., contra R.P. Arrecife) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5511.pdf>

- R. 12-5-2016.- R.P. INCA Nº 2.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICHTADA EN REBELDÍA.- DOCUMENTO JUDICIAL: LA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE LA SENTENCIA NO EXCLUYE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL REBELDE.** Se trata de una sentencia dictada en rebeldía que ordena la restitución de una finca; la notificación de la sentencia al rebelde no se efectuó por edictos sino por correo certificado con aviso de recibo. La Registradora entiende que ha transcurrido el plazo de cuatro meses del art. art. 502.1.1 L.E.C. (20 días a partir de la notificación personal), pero no el plazo máximo de 16 meses del art. 502.2 L.E.C. (prórroga por fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia). La recurrente considera suficiente el transcurso de 20 días y que no es aplicable el art. 502.2 L.E.C., pues no ha habido un supuesto de fuerza mayor. Dice la Dirección que del art. 501.1 L.E.C. resulta que la existencia de fuerza

mayor es compatible con el hecho de haberse efectuado la notificación de la demanda personalmente (... aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma); ciertamente la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión en aras del principio de seguridad jurídica (por ejemplo, S. 2-2-1999), «pero no corresponde al Registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni puede presumirse su inexistencia del hecho de haberse notificado personalmente la sentencia; [...] sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria».

R. 12-5-2016 (Particular contra R.P. Inca-2) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5512.pdf>

- R. 13-5-2016.- R.P. GETAFE Nº 1.- **BIENES GANANCIALES: AUTORIZADA LA SUBASTA DE UN BIEN GANANCIAL, NO PUEDE SACARSE SOLO EL SUPUESTO 50 POR CIENTO DEL INCAPAZ.- MENORES E INCAPACITADOS: AUTORIZADA LA SUBASTA DE UN BIEN GANANCIAL, NO PUEDE SACARSE SOLO EL SUPUESTO 50 POR CIENTO DEL INCAPAZ.** Una finca está inscrita a nombre de dos cónyuges con carácter ganancial, el marido declarado judicialmente incapaz, sujeto al régimen de tutela de la esposa; esta obtiene autorización judicial para la venta de la finca en pública subasta; la subasta se celebra únicamente respecto al 50% que se dice que pertenece al incapaz y que en auto firme se adjudica al mejor postor; en escritura posterior la esposa, por sí y en representación de su esposo como tutora del mismo, vende el pleno dominio a la entidad adjudicataria. El Registrador objeta que la autorización contemplaba la enajenación en subasta pública de la totalidad de la finca y, «al seguir siendo ganancial el otro 50% no subastado, su enajenación debería acomodarse a las mismas exigencias de la transmisión de la otra parte (cfr. arts. 1.387 y 1.389 C.C.), sin que baste el mero consentimiento del consorte del incapacitado, como si fuera suya en exclusiva la titularidad de ese 50%. La Dirección ratifica que «en la sociedad de gananciales cada cónyuge no es dueño de la mitad de cada uno de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la totalidad del patrimonio ganancial (arg. ex art. 1.344 C.c.)»; además de que, «como afirma el Registrador, es evidente que una subasta de una cuota de una finca tiene menos posibilidades de éxito y difícilmente permitiría obtener un precio igual a la mitad del valor del todo».

R. 13-5-2016 (Ahorrámás, S.A., contra R.P. Getafe-1) (B.O.E. 6-6-2016).

Desde luego es incontestable el argumento de que la sociedad de gananciales es una comunidad germánica en la que cada cónyuge no tiene una mitad de cada bien, sino una mitad del patrimonio ganancial. Pero es que, aunque el régimen económico matrimonial hubiera sido de separación de bienes, la subasta de la mitad del marido no hubiera garantizado un precio mejor que la venta directa por la esposa tutora, pues solo habría acudido a la subasta quien hubiera estado seguro de obtener también la venta voluntaria de la otra mitad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5514.pdf>

- R. 13-5-2016.- R.P. CUNIT.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PUEDE REALIZARSE EN UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL SI HA PRESCRITO LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN HACERSE DIVISIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SI HA PRESCRITO LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15-2-2016; esta vez para un caso de división de un local y cambio de uso a dos viviendas.

R. 13-5-2016 (Particular contra R.P. Cunit) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5515.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.P. VILLACARRIEDO.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ES CORRECTA LA ACTUACIÓN ENTENDIDA CON EL HEREDERO DEL TITULAR AUNQUE DESPUÉS RENUNCIE A LA HERENCIA.** «Se debate en este recurso si cabe trabar una anotación preventiva de embargo cuando la finca registral se encuentra inscrita a favor de una titular fallecida, y en el mandamiento judicial en que se ordena la práctica de la traba resulta que el procedimiento se ha entendido con un heredero que ha renunciado a sus derechos heredita-

rios». El Registrador considera que no se cumple el principio de tracto sucesivo del art. 20 L.H. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales y que «el cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva sin indefensión debe ser objeto de calificación por el propio Registrador»; pero estima el recurso, porque «deberá ser resuelto teniendo en consideración si efectivamente el procedimiento se ha dirigido contra los herederos indeterminados designados de manera genérica o contra personas determinadas a quienes el juez les ha reconocido legitimación pasiva necesaria; [...] no corresponde en este momento reflexionar sobre el carácter y las consecuencias jurídicas de la renuncia; [...] se cumplen las exigencias del principio de tutela judicial efectiva en el sentido apuntado por el art. 166.1 R.H., que se ve debidamente cumplido al haberse entendido el procedimiento con el llamado a misma a título universal»; cita las S.T.C. 185/17-9-2001 y S.T.C. 109/14-6-1999 (sobre notificación en el último domicilio del fallecido), y concluye que la actuación judicial ha sido «suficientemente garantista para entender cumplidos los requisitos hipotecarios en la traba del embargo, al haber identificado al llamado a la herencia, así como haber entendido con el mismo el procedimiento, pese a su posterior declaración unilateral en relación al llamamiento hereditario.

R. 17-5-2016 (Particular contra R.P. de Villacarriedo) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5639.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.P. VÉLEZ MÁLAGA Nº 3.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PUEDE CANCELARSE SIN INSCRIBIR LA HIPOTECA A FAVOR DEL HIPOTECANTE (QUE LA RECIBIÓ EN UNA SEGREGACIÓN SOCIAL).- SOCIEDAD ANÓNIMA: FUSIÓN Y ESCISIÓN: NECESARIA JUSTIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS INCLUIDOS EN UNA SEGREGACIÓN SOCIAL.** Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por un banco como beneficiario de una segregación de la caja de ahorros titular registral de la hipoteca. El Registrador suspende la cancelación por falta de previa inscripción de la hipoteca en favor de entidad que cancela. La Dirección reitera la doctrina de la R. 9-10-2014 y dice que «es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular»; ciertamente, no se acreditan todas las operaciones de fusión que desembocaron en la actual titularidad del préstamo hipotecario, pero el Registrador tiene la posibilidad («e incluso obligación según reciente doctrina de esta Dirección General») de comprobarlas en el Registro Mercantil; por lo que estima el recurso. Cuestión distinta, no planteada en la calificación (art. 326 L.H.) es si es exigible acreditar mediante las pertinentes escrituras que la hipoteca está incluida en la cesión, «por cuanto, al tratarse de un supuesto de segregación, la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca».

R. 17-5-2016 (Notario José Andújar Hurtado contra R.P. de Vélez Málaga-3) (B.O.E. 9-6-2016).

Ver también la R. 9-10-2014, que ahora cita la Dirección, en el sentido de que no puede ejecutarse la hipoteca sin inscribirla a favor del hipotecante que la recibió en una cesión global; lo mismo puede decirse de la cancelación; si bien son distintos los casos de la cesión global (que supone transmisión de todo el activo y pasivo y, por tanto, indudablemente de la hipoteca), y de la segregación de una parte de ese activo y pasivo (que exigirá demostración de que la hipoteca se incluía en esa parte).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5640.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.P. ROSES Nº 1.- **IMPUESTOS: LA NOTA DE AFECCIÓN POR BONIFICACIÓN FISCAL TIENE UN PLAZO DE CADUCIDAD DE CINCO AÑOS.** «Se trata de determinar en el presente expediente cuál sea la caducidad –y cómo ha de computarse– de la nota marginal de afección fiscal practicada en un supuesto contemplado en el art. 13 Llei 31/30-12-2002 [bonificación a empresas inmobiliarias en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que cumplan determinados requisitos], para el caso de no cumplir con los requisitos exigidos por la citada ley para consolidar la bonificación» (se trata de la nota prevista genéricamente en los arts. 5.2 R.D.-Leg. 1/24-9-1993, texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales..., y 5.2 R.D. 828/29-5-1995, Reglamento del Impuesto). Según el art. 122, núms. 3 y 4, R.D. 828/1995, esa nota queda sin efecto y debe ser cancelada... en todo caso, transcurridos cinco años desde la fecha en que se hubiese extendido. La Dirección, siguiendo la doctrina de la Dirección General de Tributos en resolución de consulta vinculante 23-9-2009, V2126 09, dice que los arts. 79 L.G.T. y 67 R.G.R. establecen la afección

legal al pago, pero no el plazo de esa afección, por lo que debe entenderse que «la afección legal no tiene plazo, pero la nota marginal sí, y el plazo de caducidad de la nota es, siempre, cinco años»; además, al tratarse de un plazo de caducidad, no está sometido a posibles suspensiones o interrupciones.

R. 17-5-2016 (Catalunya Banc, S.A., contra R.P. de Roses-1) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5641.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.P. SABADELL Nº 4.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS NO ES MEDIO HÁBIL PARA SU CANCELACIÓN.** Se plantea «si el expediente de liberación de cargas y gravámenes previsto en el art. 210 L.H. es título hábil para poder cancelar una anotación preventiva de embargo vigente». Se trata de una anotación preventiva de embargo que, según el recurrente, está indebidamente prorrogada; no es así, pues «el plazo de caducidad de la anotación se computará desde la fecha de la anotación misma, y no desde la fecha de presentación del documento que la originó» (R. 1-9-2000); y la presentación de la prórroga se produjo cuando la anotación no había caducado. En cuanto al expediente de liberación de cargas, «si la anotación de prórroga hubiera ya caducado, no tendría sentido ni utilidad alguna plantearse tal hipótesis», pues bastaría una simple instancia con firma autenticada (art. 86 L.H.); y si la anotación estuviese vigente, debe tenerse en cuenta que, según el art. 210 L.H. (tras su reforma por L. 13/2015), el expediente se aplica a cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso; y no resulta medio hábil para la cancelación de anotaciones de embargo, porque «el embargo, no es algo que, en sí mismo sea susceptible de uso o no uso, ni tampoco de prescripción, pues tal medida procedimental subsiste en tanto no sea expresamente revocada por la autoridad administrativa o judicial que la decretó».

R. 18-5-2016 (Particular contra R.P. de Sabadell-4) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5643.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.P. VILAFRANCA DEL PENEDÈS.- **HIPOTECA MOBILIARIA: LA NOTA DE HIPOTECA DE MAQUINARIA AL MARGEN DE LA FINCA EXIGE INSCRIPCIÓN DE ESTA A NOMBRE DEL HIPOTECANTE.** Inscrita en el Registro de Bienes Muebles una hipoteca mobiliaria sobre una máquina, se pretende hacer constar en el R.P., en el folio registral de la finca donde se encuentra situada la maquinaria, la nota del art. 75 L. 16-12-1954, sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión, (se hará constar la constitución de la hipoteca o de la prenda, al margen de la inscripción de dominio del inmueble a favor del que hipoteca); se da la circunstancia de la hipotecante titular de la maquinaria es arrendataria de la finca registral, sin que conste inscrito el contrato de arrendamiento. Dice la Dirección que «la práctica de la nota marginal exige, tanto por aplicación del principio registral de tracto sucesivo (art. 20 LH), como por la propia dicción del precepto mencionado, que la finca registral se encuentre inscrita a favor del que hipoteca o pignora el bien correspondiente o que se encuentre inscrito el contrato de arrendamiento» (para lo que sería necesaria la escritura pública).

R. 18-5-2016 (Vilafoods, S.L.U., contra R.P. de Vilafranca del Penedès) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5646.pdf>

- R. 19-5-2016.- R.P. MURCIA Nº 7.- **HIPOTECA: LAS MODIFICACIONES DE LA L.E.C. POR L. 1/2013 SOLO SE APLICAN A ACTUACIONES EJECUTIVAS PENDIENTES.** En la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución directa de hipoteca sobre vivienda habitual de los ejecutados, la tasación de costas supera el 5% de la cantidad reclamada en la demanda, en contra de lo dispuesto en el art. 575.1 bis L.E.C. según redacción por L. 1/14-5-2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Alega el recurrente que la tasación de costas fue aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma. Y la Dirección entiende que entonces no sería aplicable la limitación, ya que, si bien la disp. trans. 1 L. 1/2013 parece aplicar toda la Ley a los procesos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran incoado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento, «esta previsión genérica se atempera en el resto de disposiciones, y así, en la disp. trans. 4 se establece que las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil intro-

ducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar»; lo que ocurre es que en el caso concreto el decreto dictado por la letrada de la Administración de Justicia que justifica la fecha «se ha aportado mediante fotocopia, sin firma y junto al escrito de recurso, por lo que no puede tenerse en cuenta para la resolución de este expediente» (art. 326 L.H.).

R. 19-5-2016 (Cajas Rurales Unidas, S.C.C., contra R.P. de Murcia-7) (B.O.E. 9-6-2016).

La Dirección vuelve al estudio de los «niveles de protección» de que ya habló en R. 19-12-2013: «La Ley 1/2013, como ha señalado este Centro Directivo, despliega un sistema de protección de los deudores hipotecarios de carácter gradual, estableciendo distintos grados de protección a través de diversas medidas (de diferente intensidad) para diferentes supuestos: a) En un primer nivel de protección, la norma protectora es de carácter universal (con independencia de que la finca gravada sea o no una vivienda); por ejemplo, en la nueva regulación del vencimiento anticipado por impago de tres mensualidades del art. 693.2 L.E.C., o en el caso de la imposición del límite mínimo del 75% de la tasación para el tipo de subasta (art. 682.2.1 L.E.C). b) En un segundo nivel de protección, la norma se aplica solo si la finca hipotecada es la vivienda habitual (con independencia de la finalidad del préstamo); por ejemplo, los supuestos de los arts. 21.3 L.H. y 671 L.E.C. c) Finalmente, en un tercer nivel de protección, la norma exige no solo que la finca hipotecada sea la vivienda habitual del deudor, sino que además el préstamo o crédito garantizado debe tener como destino o finalidad financiar la adquisición de la misma vivienda habitual hipotecada; este es el caso del art. 114.3 L.H. (límite de los intereses de demora), y de los demás citados anteriormente». Evidentemente, el caso del art. 575.1 bis L.E.C. pertenece al «segundo nivel».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5647.pdf>

- R. 19-5-2016.- R.P. GRANADA Nº 1.- **OPCIÓN DE COMPRA: ES COMPATIBLE CON UN DERECHO DE SUPERFICIE.- OPCIÓN DE COMPRA: PUEDE INSCRIBIRSE POR EL PLAZO DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA QUE SEA COMPLEMENTARIA.- BIENES PÚBLICOS: LA OPCIÓN Y EL DERECHO DE SUPERFICIE SE SUJETAN A LA NORMATIVA DE LA ENAJENACIÓN.- DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA OMISIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y DE SUS TRÁMITES ESENCIALES.** Se trata de una escritura de adjudicación de derecho de superficie con opción de compra otorgada por el Ayuntamiento de Granada, en la que «se faculta al superficiario para optar entre ejercitar una opción de compra sobre el pleno dominio de la finca sobre la que se constituye el derecho de superficie dentro de un plazo, o mantenerse en la propiedad superficiaria durante la totalidad del plazo señalado. El Registrador señala dos defectos que la Dirección analiza:

– «El referido derecho de opción de compra supone una desnaturalización del derecho de superficie, al privar al mismo de una de sus características esenciales, como es la reversión de lo edificado al finalizar su plazo de duración a favor del concedente». Dice la Dirección que «no se ve problema ninguno en que, llegado el momento del ejercicio de la opción, se extinga la superficie por confusión de derechos; [...] transcurrido el plazo para el ejercicio de la opción sin ejercitarla, del derecho de superficie se extinguirá por vencimiento del término y se producirá la natural reversión al propietario del suelo»; la R. 18-3-2016 contempla un caso de esta compatibilidad, e incluso permite la inscripción de la opción por el plazo pactado para el derecho de superficie.

– «El derecho de opción podría suponer vulneración de la normativa sobre enajenación de bienes de entidades locales». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos, y en especial la competencia del Registrador para calificar «la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste», siempre que se dé «la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial), ostensible [...] sin necesidad de una particular interpretación jurídica». Y en este caso, se trata de «un negocio unitario y complejo de constitución de dos derechos reales inmobiliarios, si bien conectados, cuya adjudicación debe someterse ya a los trámites previstos para la disposición de inmuebles patrimoniales, de modo que, la eventual aplicación de las normas procedimentales de enajenación y sus incidencias han de exigirse al formar parte del contenido del contrato adjudicado».

R. 19-5-2016 (Federación de Agencias Internacionales para el Desarrollo contra R.P. de Granada-1) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5649.pdf>

- R. 23-5-2016.- R.P. ARRECIFE.- **OBRA NUEVA: NO NECESITA GEORREFERENCIACIÓN LA DECLARACIÓN DE UNA PLANTA SOBRE OTRA YA REFERENCIADA E INSCRITA.- DOBLE INMATRICULACIÓN: EL RIESGO NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA SOBRE UNA FINCA YA INSCRITA.** Se trata de una escritura de ampliación de obra nueva, con declaración de una planta alta que coincide de manera aproximada con la parte ocupada por la planta inferior inscrita; las coordenadas de georreferenciación de la totalidad de la parcela constan en certificación expedida por arquitecto técnico. El Registrador entiende que, dada la georreferenciación de la finca, coincide en parte con terreno perteneciente a otra finca, a la que parece invadir. La Dirección reitera la doctrina de la R. 8-2-2016 sobre el ámbito de aplicación del art. 202 L.H. tras la reforma operada por la L. 13/2015; pero no era necesario, porque «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.1 L.H.), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas; [...] no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva; [...] y todo ello sin perjuicio de que en caso de estimarse por el Registrador o los interesados que resulta de los asientos del Registro una doble inmatriculación de fincas, se proceda con arreglo a lo dispuesto en el art. 209 L.H.».

R. 23-5-2016 (Particular contra R.P. Arrecife) (B.O.E. 10-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5688.pdf>

- R. 23-5-2016.- R.P. BALAGUER.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL.- REANUDACIÓN DEL TRACTO: CITACIÓN EN EL EXPEDIENTE A LOS TITULARES O SUS HEREDEROS.- REANUDACIÓN DEL TRACTO: COMPARECENCIA EN EL EXPEDIENTE Y CONFORMIDAD DE LOS CITADOS.** En un expediente notarial de dominio con finalidad de reanudación del tracto (y por ende, de la cancelación de las inscripciones contradictorias), el promotor «alega simplemente la existencia de «justos y legítimos títulos», sin especificar la naturaleza, carácter ni otro dato indicativo de los mismos»:

– En cuanto al título, el art. 208 L.H. dice que no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos; así pues, «la identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el Registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor».

– Respecto de la necesidad de citar al heredero del titular registral, el art. 208.2.3 L.H. impone la citación de, en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real; pero solo cuando la inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal; cuando tenga más, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad de la documentación aportada.

– Sobre la comparecencia y conformidad de todos los citados, dispone el art. 208.4 L.H. que si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el notario dará por concluidas las actuaciones...; esto «debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4 que lo precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento; otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la L. 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando la estéril su previsión legal».

R. 23-5-2016 (Notario Luis Prados Ramos contra R.P. Balaguer) (B.O.E. 10-6-2016).

La interpretación del art. 208.4 L.H. que hace la Dirección era necesaria para que el expediente previsto en ese precepto no quedara prácticamente inutilizable; seguramente es lo que el legislador quiso decir, pero no dijo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5689.pdf>

- R. 23-5-2016.- R.P. MADRID Nº 19.- **EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA QUE LO DECLARA SIN CITACIÓN DE COLINDANTES.** Ante una sentencia firme en la que se declara la propiedad de una finca y recoge un exceso de cabida, señala el Registrador que «no ha sido objeto de la demanda inicial el exceso de cabida, sino únicamente la declaración del dominio de la parcela». Dice la Dirección que ya «ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos; es evidente que no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar, y la citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, según los arts. 200 y 201 L.H., anteriores a la reforma operada por la L. 13/2015». Por otra parte, en cuanto a la observación del Registrador de que la finca se encuentra incluida en el ámbito del «U.Z.P. 3.01 Desarrollo ...», y la inmatriculación o exceso de cabida debería plantearse en las operaciones reparcelatorias, dice la Dirección que el que el proyecto de reparcelación sea suficiente para esto (ver arts. 68.5 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo, y 8 R.D. 1.093/4-7-1997), no quiere decir que queden excluidos otros procedimientos para determinar la medida superficial de las fincas.

R. 23-5-2016 (Antiguas Posesiones, S.L., contra R.P. Madrid-19) (B.O.E. 10-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5690.pdf>

- R. 25-5-2016.- R.P. ÁLORA.- **HERENCIA: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA FINCA QUE YA ESTABA INSCRITA A FAVOR DE UNA HEREDERA.- ACTOS INSCRIBIBLES: DEBE CONSTAR LA CAUSA DEL CAMBIO DE TITULARIDAD CONSENTIDA POR EL TITULAR REGISTRAL.** Se trata de una escritura de herencia en la que se adjudica a los coherederos una finca que ya figura inscrita a favor de una heredera por título de compraventa. El Registrador deniega la inscripción según el principio de tracto sucesivo del art. 20 L.H. El recurrente alega que «hay relación entre la titular registral y los demás herederos y los causantes, de la que resulta que son cotitulares reales frente a la titularidad registral, y que la titular prestó su consentimiento a la partición». Pero dice la Dirección que, «no habiéndose expresado la causa del cambio de titularidad, siendo nuestro sistema causal, y habiendo prestando su consentimiento a una partición pero no a una transmisión de la finca, no ha habido título hábil para que se cause el cambio de titularidad de la finca».

R. 25-5-2016 (Particular contra R.P. Álora) (B.O.E. 10-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5691.pdf>

- R. 25-5-2016.- R.P. ALCOY.- **COMUNIDAD: TRAS LA DISOLUCIÓN, LOS DERECHOS QUE GRAVABAN UNA CUOTA PASAN A RECAER SOBRE LO ADJUDICADO AL COMUNERO.- COMUNIDAD: TRAS LA DISOLUCIÓN CON ADJUDICACIÓN A UNO, EL EMBARGO SOBRE CUOTA DE OTRO SE EXTINGUE.** «La única cuestión que se plantea es si es posible la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo sobre una cuota indivisa de una finca cuyo condominio se extingue, con plena adjudicación a un comunero por indivisibilidad, sin que sea ordenada por providencia ejecutoria firme, dimanante del tribunal que en su día ordenó la práctica de las expresadas anotaciones. Considera la recurrente que la cancelación se derivará de la expansión de la cuota libre de su propiedad inicial, si bien se dejará constancia de la subrogación real operada conforme a la R. 26-2-2015». La Dirección cita sus R. 20-1-2015 y R. 20-2-2012 (tras la disolución, los derechos que gravaban una cuota pasan a recaer sobre lo adjudicado al comunero), y dice que «el presente expediente, en que la adjudicataria recibe la totalidad de la finca por su indivisibilidad, sin adjudicación de finca alguna a la titular de la cuota gravada con las anotaciones de embargo, ciertamente difiere de los supuestos planteados en las citadas resoluciones; sin embargo, la solución adoptada debe ser igualmente aplicable»; y estima la cancelación del embargo; si bien advierte que «el titular de la anotación preventiva debe ser notificado con carácter previo a la extinción del condominio, al objeto de que pueda hacer valer los derechos que el art. 403 C.c. concede a los acreedores de los partícipes a concurrir a la división, a oponerse y a impugnar» (aunque no entra en las consecuencias de la falta de notificación previa por no haberse planteado, art. 326 L.H.); y que, «practicada la cancelación de la anotación, el Registrador, a los efectos de lo dispuesto en el art. 135

L.H., deberá comunicar al juzgado o tribunal ante quien se sustancie el procedimiento ejecutivo, la extensión de la cancelación».

R. 25-5-2016 (Particular contra R.P. Alcoy) (B.O.E. 10-6-2016).

Se supone que, como ofrecía el recurrente, el embargo pasa a gravar, por subrogación real, la indemnización que el comunero adjudicatario debe pagar al no adjudicatario (en este caso, la retenía a esos efectos); aunque, a partir de ahí, la cuestión queda fuera del Registro y en manos del Juzgado que decretó el embargo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5692.pdf>

- R. 26-5-2016.- R.P. RUTE.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE REFERIRSE A LA AUTOCONTRATACIÓN SI LA HAY.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20-10-2015, según los arts. 98 L. 24/27-12-2001 y 166 R.N. (ver también R. 25-4-2016): Se trata de una escritura de adjudicación de herencia en la que una de las herederas está representada por la otra, y la representante se adjudica el único bien del inventario; la notaria hace su juicio de suficiencia pero no menciona de forma expresa que en el poder reseñado se salva la contraposición de intereses. La Dirección reitera su doctrina sobre la justificación de la representación y concluye que, «faltando tal concreción, [...] no puede estimarse correctamente formulado el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del apoderado».

R. 26-5-2016 (Notaria Inmaculada Hidalgo García contra R.P. Rute) (B.O.E. 10-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5694.pdf>

- R. 26-5-2016.- R.P. SALAMANCA Nº 2.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO SEGÚN LA VOLUNTAD DEL TESTADOR.- DERECHO NOTARIAL: USO EN EL TESTAMENTO DE PALABRAS QUE REFLEJEN LA VOLUNTAD DEL TESTADOR.- HERENCIA: LOS ALBACEAS TIENEN FACULTADES DE INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.** Se trata de una cláusula testamentaria en la que la testadora instituye heredero universal a su esposo, «en la seguridad de que su esposo respetará [...] la voluntad de ambos de que a su fallecimiento su patrimonio pase a la fundación X». Al haber premuerto el marido, el Registrador objeta que «no consta con claridad y certeza que la causante hiciera ninguna disposición testamentaria instituyendo heredero para el supuesto de que el esposo no llegara a heredar; por tanto, no existiendo designación de heredero, procede la apertura de la sucesión abintestato». Según la recurrente, «resulta de forma clara que es la voluntad de la testadora que al fallecimiento de su esposo, su patrimonio pase a la fundación cuyo nombre se identifica»; en esa interpretación «se trataría de una sustitución fideicomisaria que lleva aparejada la vulgar tácita, en cuyo caso, es heredera la fundación». La Dirección parte, como en tantas ocasiones, del art. 675 C.c., del que resulta en materia de interpretación testamentaria la prevalencia del «sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador; [...] el T.S. ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento»; cita en ese sentido la S. 9-11-1966, si bien «la S. 5-10-1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador»; y valora especialmente que «el albacea es persona cualificada para la interpretación de la voluntad del testador» (aunque en este caso era un miembro de patronato de la fundación), que el art. 668.2 C.c. admite la institución aunque el testador no haya usado materialmente la palabra heredero, y que, según la recurrente, «en los estatutos de fundación existe una manifestación de voluntad de ambos fundadores de aportar sus bienes y derechos a los fines fundacionales» (aunque esa declaración se hace intempestivamente, en el recurso); y finalmente concluye «que hay una designación clara de herencia a favor de la fundación como sustituta fideicomisaria, que implica la sustitución vulgar tácita».

R. 26-5-2016 (Fundación Vargas Zúñiga y Pérez Lucas contra R.P. Salamanca-2) (B.O.E. 10-6-2016).

Obsérvese que, aunque el T.S. «ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca», una cosa es que lo haga el Tribunal Supremo o cualquier otro Tribunal, en un juicio contradictorio, con posibilidad de alegaciones para las dos partes, práctica de prueba y un sistema de recursos, y otra totalmente distinta es que cuando hay dos posibles interpretaciones que conducen a dos destinos distintos de los bienes, la haga el Registrador (o la Dirección en el recurso), sin oír a las dos partes, sin trámite de prueba, y sin posibilidad de recursos si aparece un tercero hipotecario. En estos casos, «las debidas precauciones» de que

también habla la jurisprudencia, deben extremarse. Por ejemplo, si el marido hubiera sobrevivido, es muy dudoso que se hubiera considerado fiduciario y sin facultades de disposición; el posible heredero ab intesto podría alegar que para que sean válidos los llamamientos a la sustitución fideicomisaria, deberán ser expresos (art. 783 C.c.); etc.

Por otra parte, la Dirección reitera la recapitulación de su doctrina sobre los principios que han de regir la interpretación de las cláusulas testamentarias, que ya había hecho en otras ocasiones:

- «Que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. arts. 667 y 675 C.c.).
- «Que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. art. 739 C.c.) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria.
- «Ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes sentencias.
- «Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del C.C. (cfr., por ejemplo, el propio art. 767, y los arts. 715, 743, 773, 786, 792, 793 C.c., así como, «ex analogía», el art. 1.284 C.c.).
- «Que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.»

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5695.pdf>

- R. 30-5-2016.- R.P. MADRID nº 13.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA NO PUEDE AÑADIR NUEVOS DEFECTOS.- RECURSO GUBERNATIVO: SE PUEDE RECURRIR LA CALIFICACIÓN INICIAL Y NO LA SUSTITUTORIA.- RETRACTO: SI SE EJERCITA EN PLAZO ES INDIFERENTE QUE LA ESCRITURA SEA POSTERIOR.**

1. Calificación sustitutoria.— «Es necesario recordar la constante doctrina de esta Dirección General según la cual, a la vista de lo que dispone el art. 19 bis L.H., el registrador sustituto no puede añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, del mismo modo que tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido».

2. Retracto arrendaticio.— Se trata de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de retracto arrendaticio, a la que objeta la registradora que el derecho de retracto no fue ejercitado en tiempo y forma. Pero dice la Dirección que «si ambas partes [vendedor y retrayente, pero con intervención del comprador] dejan solemnizado en documento público, con los efectos que el ordenamiento otorga a dicha forma y mediante esa manifestación expresa, la circunstancia de haberse ejercido en plazo del derecho de retracto, es absolutamente indiferente que la escritura se otorgue con posterioridad».

R. 30-5-2016 (Notario José Américo Cruz contra R.P. Madrid-13) (B.O.E. 23-6-2016).

Sobre la estructura del derecho de retracto y su ejercicio, cita la Dirección las interesantes S. 17-6-1997 y S. 27-3-2009 (eficacia del ejercicio extrajudicial) y S. 3-3-2004 (no es parte el vendedor, sino el comprador).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6109.pdf>

- R. 30-5-2016.- R.P. ALICANTE nº 3.- **EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA REDUCCIÓN CON DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.- EXCESO DE CABIDA: PROCEDE LA INSCRIPCIÓN SI SE SOLICITA CON LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- OBRA NUEVA: LOS REQUISITOS REGISTRALES SON LOS VIGENTES AL**

TIEMPO DE LA INSCRIPCIÓN.- OBRA NUEVA: REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE OBRA ANTIGUA.- OBRA NUEVA: LA INSCRIPCIÓN DE OBRAS ANTIGUAS NO REQUIERE LA PRUEBA DE LA PRESCRIPCIÓN.- OBRA NUEVA: LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA DEBE ESTAR GEORREFERENCIADA.- OBRA NUEVA: DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

1. Reducción de cabida.— No se puede inscribir una disminución de cabida cuando existen dudas fundadas sobre identificación de la finca; pero, si se solicitan otras operaciones registrales sobre la finca «tal y como está descrita en los libros registrales», procede la inscripción.

2. Obra nueva.— Reitera la doctrina de la R. 19-2-2016 sobre derecho transitorio e inscripción de obra antigua (regulada hoy en el art. 28.4 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). El problema ahora es que no cabe la consolidación de la obra por antigüedad en los casos en que la Administración puede actuar sin limitación de plazo, como ocurre en el suelo no urbanizable especial; y en este caso el arquitecto certificaba que la finca tenía la «calificación urbanística de suelo no urbanizable común»; pero dice la Dirección que, «siendo tal extremo una cuestión estrictamente jurídica, y no meramente técnica, la afirmación del arquitecto al respecto sólo puede tener valor de informe o dictamen profesional, y no el de auténtica certificación que pudiera acreditar de modo concluyente la concreta calificación urbanística del suelo, extremo reservado a los órganos competentes de la Administración».

R. 30-5-2016 (Notario Luis Barnés Romero contra R.P. Alicante-3) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6110.pdf>

- R. 31-5-2016.- R.P. VILANOVA I LA GELTRÚ Nº 1.- **HIPOTECA: SUJECIÓN A LA L. 2/2009 DE LA CONTRATADA PROFESIONALMENTE.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR PUEDE TENER EN CUENTA DATOS QUE RESULTEN DE ORGANISMOS OFICIALES.**

Reitera la doctrina de las R. 4-2-2015 y R. 28-7-2015.

R. 31-5-2016 (Particular contra R.P. Vilanova i la Geltrú-1) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6112.pdf>

- R. 1-6-2016.- R.P. ARTEIXO.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN POR EL ACREEDOR POR LA CANTIDAD QUE SE LE DEBA POR TODOS LOS CONCEPTOS.** En una ejecución de hipoteca, el acreedor se adjudica la finca, conforme al art. 671 L.E.C. vigente en aquel momento, y por falta de postores en la subasta, por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, que resulta ser superior a la responsabilidad hipotecaria; se plantea el tratamiento que hay que dar a la diferencia, si «se produce la inmediata extinción de los créditos objeto de la ejecución como si se tratase de una dación en pago, de forma que no hay remate propiamente dicho ni en consecuencia sobrante, o si, por el contrario, por existir acreedores posteriores, dicho valor de adjudicación en el exceso de lo garantizado por la hipoteca, ha de tener el mismo tratamiento que el precio de remate» y el acreedor debe consignarlo a disposición de los acreedores posteriores. La Dirección resuelve en este último sentido: «La referencia a la cantidad que se le deba por todos los conceptos es tomada como el valor o precio por el que se adjudica el inmueble; con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante y al resto de acreedores que, dado que excede de las cantidades garantizadas con la hipoteca que actúan como límite conforme al art. 692 L.E.C., puedan tener derecho preferente para el cobro, porque el hecho de que el acreedor, en el ejercicio del derecho de opción que la ley le concede, elija uno u otro valor para que sirva como precio de remate de la subasta no impide que, existiendo acreedores posteriores inscritos o anotados, puedan estos satisfacer sus créditos»; argumenta que «otra interpretación supondría dejar en manos del ejecutante los derechos de estos acreedores registrales posteriores».

R. 1-6-2016 (Instituto Gallego de Vivienda y Suelo contra R.P. Arteixo) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6114.pdf>

- R. 1-6-2016.- R.P. FERROL.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DEBE ACREDITARSE LA REPRESENTACIÓN PARA SOLICITARLA.- RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EXIGE CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL.- RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**

1. Representación para la rectificación del Registro.— «La eventual rectificación del Registro compete a quien se considera lesionado por el asiento practicado, mediante la correspondiente solicitud, con firma legitimada o ratificada ante el registrador o por medio de representante»; pero no puede presumirse la representación; [...] son supuestos diferentes la solicitud de la rectificación y la presentación de la documentación»: el que se entiende autorizado para presentar la documentación (arts. 6 L.H. y 39 R.H.), debe acreditar la representación para solicitar la rectificación.

2. Rectificación del Registro.— Frente a la petición de cancelación de unos asientos indebidamente practicados a juicio del recurrente, reitera una vez más la Dirección que «el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado; pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 L.H.) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce al art. 40 L.H.», y a necesitarse el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (ver R. 2-2-2005 y R. 19-12-2006).

R. 1-6-2016 (Particular contra R.P. Ferrol) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6115.pdf>

- R. 2-6-2016.- R.P. CUNIT.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA RECTIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN EXIGE LOS MISMOS REQUISITOS QUE ESTE.- URBANISMO: LA RECTIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN EXIGE LOS MISMOS REQUISITOS QUE ESTE.** Por instancia presentada en el Registro se pretende la rectificación de la inscripción de tres fincas registrales resultantes de un proyecto de compensación, de manera que queden inscritas como una sola finca, «ya que de otra forma no reuniría la condición de parcela mínima y no sería edificable»; pero no consta en la certificación administrativa que se acompaña que ese fuera el contenido del proyecto de compensación inscrito; y, de no ser así, no se trataría de un error de concepto en la inscripción, sino de una rectificación del propio proyecto, que debe tramitarse por el cauce correspondiente y con intervención de los interesados; o de una decisión posterior de los interesados, que requeriría escritura pública en la que se hiciese constar que las tres fincas ya inscritas Registro constituyen una única finca, con el porcentaje correspondiente en pro indiviso a cada uno de los titulares, y con comparecencia y consentimiento de todos.

R. 2-6-2016 (Cunitania, S.L., Procunit, S.L., y particulares contra R.P. Cunit) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6117.pdf>

- R. 2-6-2016.- R.P. MADRID Nº 3.- **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: TRAS LA SENTENCIA DE CONDENA A OTORGAR UNA ESCRITURA, NO PUEDE ORDENARSE LA INSCRIPCIÓN DANDO POR EMITIDA LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 3-6-2010 sobre el art. 708 L.E.C. En este caso se trataba de un mandamiento judicial por el que se ordenaba la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa suscrito de forma verbal (sic), así como la inscripción del dominio a favor de la demandante; y no solo faltaba la formalización en escritura pública, sino que no constaban circunstancias tan necesarias como las personales de las partes y «el título material por el que los interesados a los que se declara propietarios adquirieron las fincas y su carácter oneroso o gratuito, ya que no es suficiente con que se declare que las fincas son propiedad de los demandantes»; la doctrina del art. 708 L.E.C. de tener por emitida la declaración de voluntad, sólo puede cumplirse si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio.

R. 2-6-2016 (Particular contra R.P. Madrid-3) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6118.pdf>

- R. 6-6-2016.- R.P. VIGO Nº 5.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LA EXTINCIÓN POR INEXISTENCIA DE FIDEICOMISARIOS PUEDE ACREDITARSE POR ACTA DE NOTORIEDAD DEL ART. 209 R.N.- HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LA POSIBLE SUSTITUTA NO NACIDA AL FALLECIMIENTO DEL TESTADOR NO AD-**

QUIERE COMO FIDUCIARIA. «Tiene por objeto determinar la forma de acreditar que la sustitución vulgar ordenada por el causante ha quedado sin efecto, al haberse producido la renuncia del legado establecido a favor de la legataria sin haber tenido descendencia; y por otra parte, si, renunciando otra legataria, debe ser llamada, como legataria sustituta la hija nacida después del fallecimiento del causante pero antes de producirse la renuncia al legado»:

– Sobre la forma de acreditar la extinción de la sustitución fideicomisaria, la Dirección, en la línea de las R. 1-4-2014 y R. 29-1-2016, se remite al art. 82 R.H., que considera el acta de notoriedad título suficiente para hacer constar la extinción de la sustitución, o la ineficacia del llamamiento sustitutorio, por cumplimiento o no cumplimiento de condición, siempre que los hechos que los produzcan sean susceptibles de acreditarse por medio de ella; de donde se deduce, por una parte, que no es suficiente la mera manifestación de los interesados; y por otra, que el acta de notoriedad no es el medio exclusivo (podrían ser hábiles el testamento del heredero sustituido, la declaración de herederos ab intestato del sustituto, o «incluso la [declaración] realizada por los albaceas (cfr. R. 30-9-2013)»; en cuanto al acta de notoriedad, sería la ordinaria del art. 209 R.N. cuando no haya necesidad de acudir al acta de notoriedad de declaración de herederos ab intestato. En el caso debatido, la inexistencia de sustitutos en un legado solo resulta de las manifestaciones de la heredera.

– En cuanto a la posible sustituta nacida después del fallecimiento del causante, hay que atenerse al art. 758 C.c. y, en consecuencia, al no haber nacido en el momento de la apertura de la sucesión, no tiene capacidad para suceder.

R. 6-6-2016 (Notario Javier Fernández Rodríguez contra R.P. de Vigo-5) (B.O.E. 28-6-2016).

La Dirección contempla el art. 758 C.c. (núms. 1 y 3) (Para calificar la capacidad del heredero o legatario se atenderá al tiempo de la muerte de la persona de cuya sucesión se trate... Si la institución o legado fuere condicional, se atenderá además al tiempo en que se cumpla la condición), y deduce «que el sustituto, para poder heredar, necesita sobrevivir, no solo al testador, sino también –además, dice literalmente el art. 758 C.c.– al acto jurídico de la repudiación de la herencia o legado. Obsérvese que lo inaceptable es que esta sustituta entre como primera llamada, porque no vivía al tiempo del fallecimiento; pero sí hubiera sido fideicomisaria a la muerte de la fiduciaria si esta hubiese aceptado la herencia, según la alternativa del art. 781 C.c., de que las sustituciones fideicomisarias se hagan en favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador o que no pasen del segundo grado (o sea, en este caso, aunque no vivan al tiempo del fallecimiento del testador).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6250.pdf>

- R. 6-6-2016.- R.P. MOJÁCAR.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL RECURRENTE NO PUEDE PEDIR COPIA DEL INFORME REGISTRAL.- PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN: LA DESCRIPCIÓN DEL LOCAL CON NUEVA ENTRADA REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN: MAYOR FLEXIBILIDAD EN REFORMAS DE LOS LOCALES.**

1. Recurso gubernativo.– La Dirección deniega al recurrente un traslado del informe del registrador en el recurso gubernativo: «De ninguna forma genera trámite de audiencia que pueda justificar la necesidad de dar traslado del mismo al recurrente, precisamente porque su contenido no puede modificar los defectos apreciados en la nota de calificación»; véase art. 112.3 L. 30/26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que no considera los informes como «documentos nuevos» (equivale al art. 118.3 L. 39/1-10-2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); más tarde, «en el caso de recurrirse judicialmente la resolución de este Centro Directivo, podrá solicitarse copia del expediente».

2. Propiedad horizontal.– Se trata de un escritura titulada «de adaptación descriptiva de local comercial», en la que se hace constar la existencia de un acceso directo del local a una calle cuando en la descripción registral indica que tiene su entrada principal por otra. La Dirección entiende que la supuesta «adaptación» no es sino «la pretensión de lograr reflejo registral para una actuación realizada por el titular registral, como es la apertura de un acceso al local desde una calle distinta de aquella por la que anteriormente accedía y que supone actuar sobre la fachada del edificio»; y, siendo la fachada un elemento común (aer. 395 C.c.), aplica el art. 7.1 L.P.H., que prohíbe realizar alteración alguna en los elementos comunes; y, como «en el título constitutivo no se contiene regla estatutaria alguna que permita la apertura de huecos en la fachada o

accesos diferentes a los existentes que pudiera justificar la innecesaridad de consentimiento de la comunidad de propietarios», exige ese consentimiento; reconoce que, como alega el recurrente, «la jurisprudencia ha matizado la posibilidad de realizar obras o reformas que afecten a la fachada cuando se trate de locales comerciales, admitiéndola con mayor amplitud que si se tratara de viviendas» (cita las S. 15-10-2009, S. 28-10-2009, S. 11-11-2009, S. 11-2-2010 y S. 15-11-2010); pero esas sentencias «han sido emitidas tras la negativa de la comunidad de propietarios a autorizar las obras, por lo que en ningún caso puede deducirse una interpretación genérica favorable a la innecesaridad de su autorización»; y sobre el alegado abuso de facultades por la junta, ni consta que haya tomado un acuerdo en ningún sentido, «ni puede el registrador apreciar el ejercicio abusivo de las facultades que a la junta de propietarios corresponden, cuestión reservada a los tribunales».

R. 6-6-2016 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra R.P. de Mojácar) (B.O.E. 28-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6252.pdf>

- R. 7-6-2016.- R.P. PALENCIA Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBEN CONSTAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL EJECUTANTE Y DEL ADJUDICATARIO.- CONCURSO DE ACREEDORES: LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA FUERA DEL CONCURSO REQUIERE CERTIFICACIÓN DEL JUEZ DEL CONCURSO.**

Se trata de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de cargas dictados en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados:

– Son necesarios los datos identificación del ejecutante y del adjudicatario conformes a los arts. 9 L.H. y 51 R.H., porque si bien existen «errores de transcripción de poca relevancia, sí que en su conjunto generan dudas sobre los datos exactos de la entidad a cuyo favor ha de practicarse la inscripción del bien adjudicado».

– La sociedad ejecutada había sido declarada en concurso de acreedores con anterioridad a la fecha en la que se ha dictado el decreto de adjudicación; por tanto, según el art. 56.2 L. 22/09-7-2003, Concursal, solo cabe la ejecución separada mediante resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor; de no ser así, «una vez abierta la fase de liquidación del concurso, las actuaciones suspendidas se reanudarán, pero acumuladas al procedimiento concursal como pieza separada». Y «la calificación del registrador debe extenderse a la exigencia de dicha circunstancia» (ver en ese sentido la S. 28-6-2013).

– «Del expediente resulta que las fincas ejecutadas se han adjudicado al actor ante la ausencia de postores y por el 50% del valor de tasación, por lo que es evidente que el importe total de la adjudicación es inferior a la cantidad reclamada por principal y a la responsabilidad hipotecaria global sobre este concepto, por lo que no existe sobrante ni posibilidad de calificar si el mismo está o no consignado debidamente en beneficio de acreedores posteriores que, por otro lado, no consta si existen según lo consignado en la calificación».

R. 7-6-2016 (Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U., contra R.P. de Palencia-1) (B.O.E. 28-6-2016).

Sobre la suspensión de la ejecución separada de bienes necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor, añade la Dirección que «la reforma introducida en el art. 56 por la L. 38/10-10-2011, «reforzó esta idea, al suprimir como excepción a la suspensión de la ejecución hipotecaria el supuesto en que ya estuvieran publicados los anuncios de la subasta del bien o derecho afecto».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6253.pdf>

- R. 7-6-2016.- R.P. SANT FELIU DE LLOBREGAT Nº 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL PRACTICADO POR FAX CADUCA SI NO SE CONSOLIDA EN 10 DÍAS.- ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UNA VEZ CADUCADO NO PRODUCE EFECTO ALGUNO.** «La única cuestión que plantea el presente recurso es la denegación de la inscripción de una escritura de compraventa, por haberse adjudicado e inscrito la finca en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales dirigido contra el anterior titular y no haberse inscrito la venta de fecha anterior»; el notario había presentado la compraventa por fax, pero no se había consolidado el asiento con la presentación de copia auténtica en los diez días hábiles siguientes (art. 418 R.H.). La Dirección confirma esa denegación, porque, «inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca» (art. 17 L.H.); y, «caducado el asiento de presentación, pierde la prioridad que hubiese ganado».

R. 7-6-2016 (Particular contra R.P. de Sant Feliu de Llobregat-1) (B.O.E. 28-6-2016).

La regla de que, caducado un asiento de presentación es como si nunca se hubiese practicado, se lleva aquí a sus últimas consecuencias: obsérvese que el registrador tiene que inscribir la adjudicación aunque le conste que ha habido una venta anterior, si esa constancia es a través de un asiento caducado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6255.pdf>

- R. 8-6-2016.- R.P. PETRA.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA SOLICITUD DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H. NO EXIGE DESCRIPCIÓN LITERARIA DE LA FINCA.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL REGISTRADOR PUEDE CALIFICAR LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL AL COMIENZO DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H. NO TIENE LIMITACIÓN POR RAZÓN DE LA EXTENSIÓN DE LA FINCA.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: REPRESENTACIÓN GRÁFICA PARA LA INSCRIPCIÓN DE UNA MODIFICACIÓN HIPOTECARIA.** Con relación al procedimiento del art. 199 L.H. para completar la descripción literaria de una finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, se debaten dos cuestiones:

– Si el titular, al solicitar el procedimiento, debe describir literariamente cómo quedará la finca, o basta con que acompañe la certificación catastral. Dice la Dirección que «en ninguno de los arts. 9, 10 o 199.1 L.H. se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación; [...] la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. arts. 203 y 205 L.H.)».

– Si el registrador debe calificar la certificación catastral al tiempo de presentarse o solo tras haber completado el procedimiento. Según la Dirección, las dudas en la identidad de la finca, que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación, «podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios; tales dudas han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria».

R. 8-6-2016 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra R.P. de Petra) (B.O.E. 28-6-2016).

Fuera ya de lo que exigía la resolución del recurso, la Dirección hace dos afirmaciones interesantes:

– Que no existe limitación de utilización los procedimientos previstos en los arts. 199 (expediente registral para completar la descripción literaria) y 201 (expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de la finca) L.H. por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita; explica para el primero que «la redacción legal no introduce ninguna restricción», y que «los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación»; lo mismo puede decirse para el segundo.

– «También hay que apuntar la posibilidad de prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro; así lo imponen la interpretación conjunta de los arts. 9.b, 198 y 199 L.H. y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6256.pdf>

2. REGISTRO MERCATIL.

- R. 7-1-2016.- R.M. ASTURIAS II.- **SOCIEDAD LIMITADA: REACTIVACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN INSCRIBIR TAMBIÉN LA EJECUCIÓN DEL DERECHO DE SEPARACIÓN EJERCITADO.- SOCIEDAD LIMITADA: DERECHO DE SEPARACIÓN: ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE SU EJECUCIÓN PARA INSCRIBIR LOS ACUERDOS QUE DAN LUGAR A ÉL.** «Para poder inscribir el acuerdo de reactivación de la sociedad disuelta (art. 370.3 L.S.C.), del que deriva el derecho de separación que efectivamente se ha ejercitado es preciso que conste o bien la reducción del capital en los términos previstos en el art. 358 L.S.C., o la adquisición de participaciones o

acciones en los términos del subsiguiente art. 359 L.S.C.; en ambos casos haciendo constar debidamente el pago o la consignación a que se refiere el art. 356 L.S.C. a favor del socio separado»; y no cabe pretender la inscripción de la reactivación dejando para un momento posterior la inscripción de ejecución de la separación, como resulta claramente de los arts. 349 L.S.C. y 206.208 R.R.M.

R. 7-1-2016 (Construcciones Canteli, S.L., contra R.M. Asturias) (B.O.E. 4-2-2016).

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

- R. 11-1-2016.- R.M. NAVARRA.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: CIERRE REGISTRAL Y DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO POR FALTA DE ADAPTACIÓN A LA LEY 2/2007.** Reitera sobre la materia indicada la doctrina de la R. 20-7-2015; esta vez, para unos acuerdos de constancia del cese por fallecimiento de una administradora solidaria, cese del otro administrador solidario, modificación del sistema de administración, que pasa a ser de administrador único, y nombramiento de este: acuerdos que, según la doctrina reiterada, no podrán inscribirse en tanto no se inscriba la reactivación de la sociedad.

R. 11-1-2016 (Ibáñez Lazurtegui, S.L., contra R.M. Navarra) (B.O.E. 4-2-2016).

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

- R. 18 Y 19-1-2016.- R.M. SEVILLA III.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA, AUNQUE ESTÉ RECURRIDO EL NOMBRAMIENTO.** No pueden darse por depositadas las cuentas sociales de un ejercicio para las que ha sido solicitada designación de auditor a instancia de la minoría (art. 265.2 L.S.C.) si no se acompaña el preceptivo informe de auditoría; en el caso concreto no era firme el nombramiento de auditor por haber sido objeto de recurso ante la Dirección General; pero se reitera la doctrina de las R. 6-11-2009 y R. 12-11-2012, en el sentido de que «ante una situación de indeterminación sobre la obligación de presentar las cuentas junto al informe de auditor, el Registrador mercantil debe esperar a la resolución por parte de esta Dirección General del recurso de alzada interpuesto, para poder calificar el depósito de las cuentas anuales instado por la sociedad; hasta ese momento no se podrá determinar la situación registral y, en consecuencia, la procedencia o no de la exigencia de acompañar el informe de verificación a la solicitud de depósito de las cuentas».

R. 18-1-2016 (Frical Ultracongelados, S.A., contra R.M. Sevilla) (B.O.E. 11-2-2016).

R. 19-1-2016 (Ampal Andalucía, S.A., contra R.M. Sevilla) (B.O.E. 11-2-2016).

<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 XIII.- **RECURSO GUBERNATIVO: ES ADMISIBLE LA COPIA COMPULSADA EN LUGAR DEL ORIGINAL CALIFICADO.- SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: NO ES ADMISIBLE EL OBJETO SOCIAL DE SERVICIOS DE INVERSIÓN SUJETOS A LA LMV SIN CUMPLIR LOS REQUISITOS DE ESTA.- SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: DEBE CONSTAR EN LOS ESTATUTOS EL CONCRETO SISTEMA DE REMUNERACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.** 1. Recurso gubernativo.— Según la nota registral, no se ha presentado original ni testimonio del documento, pues únicamente ha tenido entrada en el Registro, remitida «desde la Comunidad de Madrid, una fotocopia de la escritura objeto del recurso con un sello de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, y la firma de la jefa de negociado». La Dirección considera suficiente ese documento, según el art. 8 R.D. 772/07-5-1999, modificado por R.D. 136/12-2-2010, por el que se regula la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones ante la Administración General del Estado, del que resulta la admisión de copia compulsada, con independencia del órgano, entidad o Administración destinataria; y el art. 8 R.D. 772/1999, que desarrolla los arts. 35.c, 38, 46 y 70.3 L. 30/1992, se refiere a los funcionarios del registro, sin designación de un cargo concreto (de hecho se refiere a las oficinas del registro), como los encargados de compulsar (cita la R. 5-10-2013).

2. Objeto social.— Se considera no admisible como objeto social la «tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas, bajo la normativa de la Ley del Mercado de Valores». Dice la Dirección que, «como puso de relieve la R. 29-1-2014, es indiscutible que la legislación sobre el Mercado de Valores, determina que ninguna persona o entidad podrá, sin haber

obtenido la preceptiva autorización y hallarse inscrita en los correspondientes registros administrativos, desarrollar con carácter profesional las actividades previstas...» (art. 64.7 L. 24/28-7-1988, actual art. 144.1 del texto refundido aprobado por R.D.Leg. 4/23-10-2015); esas limitaciones se predicán exclusivamente de la prestación de servicios de inversión con carácter profesional a terceros, y no a los servicios realizados por cuenta propia (ver arts. 138.1 y 139.1.ª R.D.Leg. 4/23-10-2015); por ello, «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; lo que ocurre en el presente caso es que no sólo 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 ajustan a los requisitos establecidos en ella, sino que se incluyen en el mismo las actividades cuestionadas y expresamente se sujetan a la normativa especial».

3. Retribución de administradores.— Se trata sobre una cláusula estatutaria según la cual «el cargo de administrador será retribuido con la cantidad que, para cada ejercicio, acuerde la junta general». La Dirección, siguiendo la doctrina de otras resoluciones (cita las R. 12-11-2003, R. 16-2-2013, R. 7-2-2013, R. 7-3-2013 y R. 17-6-2014) entiende que no se ajusta al art. 217 L.S.C., según el cual es necesaria la determinación de uno o más sistemas concretos de retribución, que pueden ser cumulativos pero no alternativos; en este caso, «es evidente que se deja al arbitrio de la junta 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».

R. 21-1-2016 (Eikoba 4D, S.L., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 25-1-2016.- R.M. MADRID VII.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN DEPOSITARSE DESDE LA CONSTITUCIÓN AUNQUE LA INSCRIPCIÓN SE HICIESE MÁS TARDE.- SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: LA SOCIEDAD MERCANTIL NO INSCRITA NO CARECE DE PERSONALIDAD JURÍDICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 23-12-2015; en este caso, se trataba de una sociedad cuya escritura de constitución se otorgó en 2009 y se inscribió en 2014, y que presenta por primera vez las cuentas, las de 2014.

R. 25-1-2016 (Grupo Tena 21, S.L., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 27-1-2016.- R.M. VIZCAYA I.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CONVOCARSE DE FORMA DISTINTA A LA ESTABLECIDA EN ESTATUTOS.** Se trata de un acta notarial de junta general convocada judicialmente y publicada mediante anuncios en el «B.O.R.M.E.» y en prensa, cuando los estatutos inscritos señalan como medio de convocatoria la «carta certificada a cada uno de los socios en el domicilio señalado al efecto en el libro de socios». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (cita las R. 13-1-2015, R. 9-10-2015 y R. 21-10-2015), de que «la forma que para la convocatoria hayan establecido los estatutos ha de prevalecer y resultará de necesaria observancia para cualquiera que la haga, incluida por tanto la judicial»; cierto que las R. 24-11-1999 y R. 28-2-2014 admitieron la notificación judicial al socio no asistente sin observarse la forma de convocatoria fijada estatutariamente, pero en este caso, «no resulta acreditado que la convocatoria, con su fecha y hora ya señaladas (contenido esencial de toda convocatoria —art. 174 L.S.C.—), fueran notificadas personalmente a la socia que, a la postre, no acudió a la junta».

R. 27-1-2016 (Particular contra R.M. de Vizcaya) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 28-1-2016.- R.M. MADRID V.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones en aplicación del art. 324 L.H. (ver, por ejemplo, R. 1-12-2015); en este caso el titular registral solicitaba mediante instancia la cancelación de una inscripción que, a su juicio, no debió practicarse.

R. 28-1-2016 (Particular contra R.M. Madrid) (B.O.E. 11-2-2016).

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

- R. 3-2-2016.- R.M. MADRID VII.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: TRASLADO DE DOMICILIO DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.** Según el art. 285 L.S.C. (redacción por L. 9/25-5-2015, de medidas urgentes en materia concursal), salvo disposición contraria de los estatutos, el órgano de administración será competente para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional; en la escritura calificada el liquidador de una sociedad anónima traslada el domicilio social de Valladolid a Madrid; los estatutos decían que la administración podría trasladar el domicilio «dentro de la misma población», lo que el Registrador entiende que es la disposición contraria a la que se refiere el precepto, ya que «población» es un concepto más restringido que el de «término municipal» que empleaba la Ley de Sociedades Anónimas, vigente al tiempo de la redacción de los estatutos. Pero la Dirección reitera la doctrina de las R. 4-7-1991, R. 26-2-1993, R. 29-1-1997, R. 6-11-1997, R. 26-10-1999 y R. 10-10-2012, en el sentido de que «las referencias estatutarias sobre cualquier materia en que los socios se remiten al régimen legal entonces vigente (sea mediante una remisión expresa o genérica a la Ley o mediante una reproducción en estatutos de la regulación legal supletoria) han de interpretarse como indicativas de la voluntad de los socios de sujetarse al sistema supletorio querido por el legislador en cada momento; aplicada esta doctrina a la cuestión planteada en el presente caso resulta que, en todo supuesto de reproducción estatutaria de las respectivas normas legales que atribuían a los administradores competencia para el cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, debe admitirse que después de la entrada en vigor de la modificación legal por la que se amplía la competencia del órgano de administración para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional será ésta la norma aplicable»; y no le da importancia a la diferencia en «población» y «término municipal»: dice que no puede entenderse que haya una voluntad contraria de los socios a la aplicación del régimen legal supletorio, ya que «no existe gramaticalmente ni en el ordenamiento jurídico un concepto unitario ni unívoco de “población”, palabra que se puede utilizar tanto en sentido más restringido que el de “término municipal” como en sentido equivalente al mismo».

R. 3-2-2016 (Inmobiliaria Conde Ansúrez, S.A., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 23-2-2016).

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

- R. 4-2-2016.- R.M. CÓRDOBA.- **HIPOTECA MOBILIARIA: EN LA EJECUCIÓN POR LA SEGURIDAD SOCIAL ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN A LOS TITULARES POSTERIORES.- DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CONEXIÓN CON EL TITULAR REGISTRAL.** «El objeto del presente expediente se concreta en determinar si 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. Es patente que el recurso no puede prosperar. Como pusieran de relieve las R. 15-1-2013 y R. 2-10-2014, corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificador de los documentos administrativos y en aplicación de la previsión del art. 99 R.H., 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»; cita la S.T.C. 14-12-2015, y, frente a la alegación del recurrente de que el R.D. 1.415/11-6-2004, Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, no hace una expresa referencia a dicha exigencia, añade, por una parte, que «la exigencia de que los eventuales perjudicados por el desarrollo de un procedimiento sean debidamente notificados o requeridos, conforme a su específica situación, tiene alcance constitucional; de donde resulta que deben ser observadas con independencia de su formulación más o menos acertada en la regulación concreta de que se trate»; y por otra, que la disp. final 1 R.D. 1.415/12004 hace una remisión al Reglamento General de Recaudación de Tributos (el vigente, aprobado por el R.D. 939/29-7-2005), del que «resulta con toda claridad la obligación de la administración actuante tanto de solicitar al Registro competente la expedición de certificación de dominio y cargas así como la de notificar a los titulares posteriores a la hipoteca que se ejecuta (art. 74.6 R.D. 93/2005)»; y el art. 28 R.D. 1415/12004 determina que las garantías hipotecarias se constituirán y registrarán conforme a las normas civiles, mercantiles o administrativas que les sean aplicables; y, «como resulta de la previsión del art. 40 en relación al art. 83 L.H., no cabe la cancelación de una anotación preventiva sino en virtud de procedimiento en el que su titular haya sido parte o, al menos, haya tenido la intervención prevista legalmente».

R. 4-2-2016 (Administración de la Seguridad Social contra R.M. y de Bienes Muebles de Córdoba) (B.O.E. 23-2-2016).

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

- R. 8-2-2016.- R.M. MADRID IV.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL NOMBRAMIENTO DE DOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS DEBE NOTIFICARSE AL ADMINISTRADOR ÚNICO CESANTE.** La inscripción del nombramiento de dos administradores solidarios certificado por uno de ellos requiere notificación fehaciente al anterior administrador único, en aplicación del art. 111.1 R.R.M.; según este, «es necesario que el destinatario de la notificación, el administrador, tenga su cargo inscrito, [pero] no establece ninguna salvedad para el supuesto de que el anterior administrador tuviera su cargo caducado por transcurso de su plazo de nombramiento»; con cita de la R. (consulta) 20-11-2015 (que se refiere a la convocatoria registral de la junta general), entiende la Dirección que si el anterior administrador está en la situación de prórroga legal ex arts. 222 L.S.C. y 145.1 R.R.M., debe ser notificado; pero también si ha transcurrido esa prórroga, porque «ello no exime al administrador de seguir realizando sus funciones hasta el nombramiento de quien haya de sucederle, tanto en cuanto a la formulación del escrito de oposición en nombre de la sociedad, como en cuanto a la facilitación por su parte de cuanto sea necesario para el desempeño de su función por [...] el presidente y secretario de la junta designados».

R. 8-2-2016 (Rinter Corona, S.L., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 10-3-2016).

Es interesante observar que, de forma marginal, la Dirección se refiere al tratamiento de la doctrina del administrador de hecho según la S. 23-2-2012: «1) En nuestro sistema el órgano de administración se configura como necesario y permanente y se le atribuye, tanto la representación orgánica frente a terceros o personificación hacia el exterior, como la gestión interna de la sociedad y, en su caso, de la empresa por medio de la cual realiza el objeto social, lo que comporta una serie de deberes entre los que está, como primero y más elemental, el del ejercicio del cargo ajustando su comportamiento al modelo de conducta debida, de conformidad con lo previsto en el art. 61.1 L.S.L. –Los administradores desempeñarán su cargo con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal (hoy 225 L.S.C.)–. Intentar que la sociedad no quede acéfala constituye una de las manifestaciones elementales del deber de diligencia... Lógica conclusión de lo hasta ahora expuesto es que el administrador que, por cualquier causa previsible, deba cesar en el ejercicio del cargo, ha de convocar junta a fin de evitar que la sociedad quede descabezada, afirmando la S. 23-10-2009 que “si no hay otro administrador titular, o suplente (arts. 59.1 L.S.L.), el administrador renunciante o cesante está obligado a convocar la junta para cubrir la vacante y atender, en el interregno, a las necesidades de la gestión y representación. Se entiende que subsiste transitoriamente su cargo, y como consecuencia su responsabilidad, para evitar el daño que a la sociedad pueda producir la paralización del órgano de administración. Así resulta del deber de diligencia (arts. 61.1 y 69.1 L.S.L., 127 y 133 L.S.A.; 1.737 C.c.), y en dicho sentido de continuar en el ejercicio del cargo hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a tal situación se manifiesta la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (ver por todas R. 15-1-2002, y las que cita) con base en que es contrario a dicho deber dejar a la sociedad sin órgano de administración” –en idéntico sentido se ha pronunciado la R. 16-5-2011)–»

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2426.pdf>

- R. 9-2-2016.- R.M. ALICANTE III.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA CANCELACIÓN DE EMBARGOS SUSPENDIDOS REQUIERE NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 2-7-2015 y R. 22-9-2015; la segunda, para el Registro de Bienes Muebles.

R. 9-2-2016 (Saneamientos La Alameda, S.L., contra Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Alicante) (B.O.E. 10-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2429.pdf>

- R. 10-2-2016.- R.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE II.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE CUANDO EL AUDITOR NO EMITE OPINIÓN POR FALTA DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS.**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 23-6-2014 y otras.

R. 10-2-2016 (Albasailing, S.L., contra R.M. de Santa Cruz de Tenerife) (B.O.E. 10-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2433.pdf>

- R. 16 Y 19-2-2016.- R.M. BURGOS.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA INDICACIÓN DE UN DOMICILIO DISTINTO DEL INSCRITO NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** Ante una escritura de traslado de domicilio otorgada por el administrador único, el Registrador suspende la inscripción solicitada porque «el domicilio del compareciente no coincide con el que consta inscrito en el Registro». Dice la Dirección que, «ciertamente, la indicación del domicilio del administrador tiene consecuencias legales que están vinculadas al mismo, como resulta del art. 235 L.S.C., según el cual cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores; y del art. 111 R.R.M., a efectos de notificaciones del nombramiento de un nuevo titular de un cargo con facultad certificante; pero tal circunstancia no puede impedir una inscripción como la solicitada en el presente caso, relativa al traslado del domicilio social, en la cual no han de hacerse constar ninguna de las circunstancias a las que se refiere el art. 38 RRM».

R. 16-2-2016 (Notario Francisco-José Daura Sáez contra R.M. de Burgos) (B.O.E. 11-3-2016).

R. 19-2-2016 (Notario Francisco-Borja Romeo Montes contra R.M. de Burgos) (B.O.E. 11-3-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2469.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2475.pdf>

- R. 14-3-2016.- R.M. LA RIOJA.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: ES VÁLIDA LA CONVOCATORIA HECHA POR LOS DOS CONSEJEROS SUBSISTENTES DE UN CONSEJO DE TRES.- SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: SON VÁLIDOS LOS ACUERDOS DE LOS DOS CONSEJEROS SUBSISTENTES DE UN CONSEJO DE TRES.- SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: LOS DOS CONSEJEROS SUBSISTENTES DE UN CONSEJO DE TRES PODRÍAN NOMBRAR POR COOPTACIÓN.** Se trata de una sociedad anónima cuyos estatutos establecen que el número de consejeros puede oscilar entre tres y diez; nombrado un consejo de tres, uno de ellos renunció al cargo; ahora se presentan a inscripción unos acuerdos de la junta convocada por los dos restantes. La Registradora considera que «la convocatoria no es válida ni puede ser considerada a los meros efectos de elección de un nuevo consejero, por comprender otros acuerdos que exceden de la competencia del consejo incompleto». Pero dice la Dirección que, puesto que, según el art. 247.2 L.S.C., para la válida constitución del consejo de administración de una sociedad anónima es preciso que concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales, y «esta mayoría sólo puede estar referida, como resulta del precepto, al número previsto en los estatutos o determinado por el acuerdo de nombramiento (art. 242 L.S.L.), [...] la vacante producida por la renuncia del tercer consejero, no impide la válida constitución por la concurrencia de los dos restantes, quienes deben decidir por unanimidad mientras no se cubra la plaza vacante (art. 248 L.S.C.), [...] sin perjuicio de que la vacante producida pueda cubrirse por los medios legalmente previstos (cooptación, acuerdo de junta)...».

R. 14-3-2016 (United Wineries, S.A., contra R.M. de La Rioja) (B.O.E. 6-4-2016).

La R. 4-10-1982 ya había reconocido un consejo de dos miembros; pero entonces no existía el mínimo legal de tres (art. 242 L.S.C.); en realidad el número mínimo viene impuesto por la naturaleza de las cosas: no puede haber un consejo de dos: aquella resolución ya reconocía que «se está, en realidad, ante una administración mancomunada», porque no cabe una adopción mayoritaria de acuerdos: o hay unanimidad o no hay acuerdo. Hasta la actual resolución de 2016 siempre se había entendido que si en un consejo de tres cesa uno, ya no hay consejo; cierto que cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la junta general con ese único objeto (nombramiento de los administradores), pero nada más: convertir el órgano de administración colegiado en órgano de administración mancomunado es algo que solo puede hacer la junta general.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3311.pdf>

- R. 15-3-2016.- R.M. CANTABRIA.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: AUDITORÍA: DEBEN AUDITARSE LAS CUENTAS SI HAY AUDITOR VOLUNTARIO VIGENTE EN EL EJERCICIO DE QUE SE TRATE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 25-8-2005 y R. 16-5-2007; respecto al auditor voluntario, dice que «ese ámbito de voluntariedad en el que pudo moverse, terminó cuando la junta general de accionistas acordó, entre otros acuerdos, el nombramiento de auditor de cuentas y esos acuerdos, elevados a públicos, se inscribieron en el R.M.; [...] se frustrarían eventuales derechos de terceros que confiaron en el contenido del Registro si se permitiera que el cumplimiento de los acuerdos inscritos quedara al libre arbitrio de quienes promovieron la inscripción (cfr. arts. 7.1 y 8 R.R.M.)»; si bien algunas resoluciones posteriores (R. 6-7-2007 y R. 8-2-2008), llegaron a una conclusión contraria, «lo hicieron debido a que en aquéllas concurrían otras circunstancias determinantes que no se daban en estas últimas»; además, la doctrina general de la Dirección (cita las resoluciones en materia de expertos y auditores) es que, «inscrito el nombramiento de auditor voluntario el depósito de las cuentas sólo puede llevarse a cabo si vienen acompañadas del oportuno informe de verificación», y esa doctrina ha recibido sanción legal en la redacción del art. 279 L.S.C. por las disp. finales 4 y 14 L. 22/20-7-2015, de Auditoría de Cuentas, que impone la presentación del informe del auditor, cuando la sociedad esté obligada a auditoría por una disposición legal o ésta se hubiera acordado a petición de la minoría o de forma voluntaria y se hubiese inscrito el nombramiento de auditor en el R.M.

R. 15-3-2016 (Yeuris, S.A., contra R.M. de Cantabria) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3314.pdf>

- R. 16-3-2016.- R.M. IBIZA.- **R.M.: ANTE LA EXISTENCIA DE SITUACIONES CONTRADICTORIAS DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN.- R.M.: LA CALIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTERIOR Y POSTERIORMENTE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, entre otras, R. 5-6-2012, R. 31-1-2014, R. 2-8-2014 y R. 24-7-2015). En este caso se presentaba una escritura de formalización acuerdos de una junta convocada por los administradores, de cese de administrador único, disolución de la sociedad y nombramiento de liquidador; pero estaba vigente el asiento de presentación de acta notarial de otra junta convocada judicialmente y celebrada unos días más tarde. «El Registrador suspende la calificación de la escritura hasta que no se despache o se cancele por caducidad el asiento de presentación previo». Y la Dirección confirma que el Registrador está obligado «a tomar en consideración, junto con el título que es objeto de la misma [calificación], los asientos del Registro existentes al tiempo de su presentación, y, en consecuencia, en cuanto tengan asiento de presentación vigente en tal momento, los documentos presentados con anterioridad...»; pero incluso «deberá tener en cuenta no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos, aunque fuesen presentados después...», según la doctrina que se reitera.

R. 16-3-2016 (Es Paradise, S.A., contra R.M. de Ibiza) (B.O.E. 6-4-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/06/pdfs/BOE-A-2016-3317.pdf>

- R. 28-3-2016.- R.M. MADRID VII.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE DEL R.M. POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES PERO NO EL NOMBRAMIENTO.- R.M.: LA INSCRIPCIÓN PARCIAL REQUIERE SOLICITUD POR EL INTERESADO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26-3-2014 y otras muchas, conforme a los arts. 282 L.S.C. y 378 R.R.M. Añade que en el caso concreto no cabe acceder a la inscripción de una revocación de poder «porque no puede realizarse la previa y necesaria inscripción del administrador revocante; [...] si bien el art. 282.2 L.S.C. contempla como una de las excepciones al cierre registral los títulos relativos a la revocación o renuncia de poderes, ello no exime de que el documento deba, además, reunir todos los demás requisitos y condiciones que el ordenamiento impone para su acceso registral».

R. 28-3-2016 (Construcciones Chica Valverde, S.L., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 13-4-2016).

Lo que dice la Dirección sobre la necesaria previa inscripción del administrador revocante es cierto; pero la verdad es que para cumplir la excepción del art. 282.2 L.S.C. y la doctrina de la Dirección sobre esa materia, e inscribir el cese de administradores, es necesario basarse en la mayoría de los casos en una certificación expedida por el nuevo órgano de administración, que tampoco está inscrito; y si se exigiese

su previa inscripción se entraría en un círculo vicioso que haría inútil la excepción del art. 282.2 L.S.C. sobre cese y dimisión de administradores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/13/pdfs/BOE-A-2016-3512.pdf>

- R. 29-3-2016.- R.M. MADRID XIII.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: CONSTITUCIÓN: PARA ACTIVIDADES QUE EXIGEN TITULACIÓN DEBE PRESUMIRSE QUE SE TRATA DE SOCIEDAD PROFESIONAL SUJETA A LA LEY ESPECIAL.- SOCIEDAD PROFESIONAL: PROCEDENCIA DEL CIERRE REGISTRAL Y DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO POR FALTA DE ADAPTACIÓN A LA LEY 2/2007.- RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.- R.M.: EL REGISTRADOR MERCANTIL DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS Y LOS RELACIONADOS CON ELLOS.** Hay inscrita una sociedad cuyo objeto social son «las actividades sanitarias relacionadas con la ginecología y la reproducción humana»; un socio y consejero solicita el cierre registral de la compañía y la consiguiente cancelación de todos sus asientos, conforme a la disp. trans. 1.3 L. 2/15-3-2007, de Sociedades Profesionales. El Registrador suspende la inscripción porque, según el propio solicitante, está pendiente de recaer una resolución judicial sobre la declaración de nulidad de pleno derecho de la sociedad, y porque la sociedad está consolidada como una sociedad de medios, porque, después de la entrada en vigor de la L. 2/ 2007 se han practicado varias inscripciones. Pendiente el recurso ante la Dirección General, el Registrador comunica que se ha presentado una escritura de adaptación a la Ley.

– En cuanto a la pendencia de resolución judicial, la Dirección dice que no puede suspenderse la inscripción por la pendencia de demanda de nulidad, porque «la constatación registral y efectos de las posibles interposiciones de demandas de impugnación de acuerdos o actos sociales inscritos o inscribibles tienen sus normas específicas [cita los arts. 207 y 208 L.S.C. y 155, 156 y 157 R.R.M.: anotación preventiva de demanda] [...], sin que se prevea en modo alguno que la mera manifestación por parte del interesado en el documento calificado acerca de haber interpuesto un demanda [...] pueda convertirse en obstáculo a una inscripción».

– En cuanto a la consolidación como sociedad de medios, reitera, en el sentido de que para actividades que exigen titulación universitaria debe presumirse que se trata de sociedad profesional sujeta a la ley especial, la doctrina de la R. 5-3-2013, y rectifica con ella una línea anterior, a la vista de la S. 18-7-2012 (reitera el contraste entre la sociedad profesional objeto de la Ley, «que se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario» y, por otra parte, las sociedades de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación); por tanto, como el Registrador carece de medios para determinar si la sociedad viene actuando o no como sociedad profesional, «la calificación ha de realizarse teniendo en cuenta, exclusivamente, el contenido del Registro y el documento presentado».

– En cuanto a la presentación de un nuevo documento, como el de adaptación, que altera la situación contemplada en el recurso, la Dirección no puede tomarlo en consideración dada su presentación extemporánea (art. 326 R.H.); pero si, después de una resolución estimatoria del recurso, «el Registrador puede emitir una nueva calificación negativa susceptible de nueva impugnación sin perjuicio de la responsabilidad que en tal supuesto pueda resultar» (ver arts. 127 R.H. y 74 y 59 R.R.M.), con mayor razón podrá hacerlo cuando la calificación esté fundamentada en asientos posteriores a aquél que provocó la primera calificación; puesto que, como señalaron resoluciones como las R. 5-6-2012 y R. 31-1-2014, «el Registrador mercantil deberá tener en cuenta en su calificación no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuese presentados después».

De manera que estima el recurso, a salvo de la nueva calificación que se emita a la vista del segundo documento.

R. 29-3-2016 (Instituto Europeo de Fertilidad, S.L., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 13-4-2016).

Si procede el cierre registral y cancelación general de la sociedad constituida como profesional y no adaptada a la Ley cuando lo solicita un socio o consejero, también procederá de oficio, según la disp. trans. 1.3 L. 2/2007, cosa que había suscitado ciertas dudas en la práctica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/13/pdfs/BOE-A-2016-3514.pdf>

- R. 30-3-2016.- R.M. GRANADA.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: TRASLADO DE DOMICILIO DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.** Reitera la doctrina de la R. 3-2-2016, en el sentido de que «en todo supuesto de reproducción estatutaria de las respectivas normas legales que atribúan a los administradores competencia para el cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, debe admitirse que después de la entrada en vigor de la modificación legal por la que se amplía la competencia del órgano de administración para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional [art. 285 L.S.C.] será ésta la norma aplicable; no puede entenderse que haya una voluntad contraria de los socios a la aplicación del régimen legal supletorio».

R. 30-3-2016 (Notario Antonio-Juan García Amezcua contra R.M. de Granada) (B.O.E. 13-4-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/13/pdfs/BOE-A-2016-3515.pdf>

- R. 4-4-2016.- R.M. MADRID XIII.- **SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: DEBE CONSTAR EL C.N.A.E. DE LA ACTIVIDAD PRINCIPAL.- SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: SOLO ES NECESARIO EL C.N.A.E. DE LA ACTIVIDAD PRINCIPAL.- SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: DEBE REGULARSE LA CONVOCATORIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.- SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: PUEDEN INCLUIRSE ACTIVIDADES PREPARATORIAS O CONSECUENCIA DE LA PRINCIPAL.- SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: INEFICACIA DE LAS LIMITACIONES ESTATUTARIAS AL PODER DE LOS ADMINISTRADORES.**

1. C.N.A.E.– La exigencia del C.N.A.E. en los documentos inscribibles y en la primera inscripción de sociedades que contiene el art. 20 L. 14/27-9-2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, tiene una «finalidad es estrictamente estadística y no tiene pretensión de inmiscuirse en la regulación civil o mercantil de las actividades a que se refiere»; y debe interpretarse que es suficiente con la determinación del código de la actividad principal, aun en el supuesto de que el objeto contuviera una multiplicidad de actividades posibles, sin que exista norma alguna que exija transcribir el epígrafe correspondiente.

2. Consejo de administración.– El art. 245 L.S.C. ordena para la sociedad limitada la regulación en los estatutos de una disciplina mínima de organización y funcionamiento del consejo de administración; hay «extremos cuya previsión pudiera considerarse innecesaria, como la fijación de un orden del día, dadas las funciones atribuidas a dicho órgano y la permanente dedicación de sus miembros, que implica un conocimiento puntual y detallado de la actividad de la sociedad (R. 17-4-1991); pero otras reglas, como la forma de convocatoria o la antelación con que ha de hacerse, sí debían ser objeto de regulación (R. 5-10-1998, R. 12-1-1999, R. 30-4-1999 y R. 28-2-2000)»; y debe tenerse en cuenta que, como estableció la R. 5-10-1998, «por lo que al plazo se refiere no existe un límite legal mínimo, de suerte que tan sólo estará condicionado por el que impone la racional posibilidad de concurrir en tiempo y situaciones normales al lugar de la reunión»; y «esta exigencia de fijación de un plazo de convocatoria debe entenderse cumplida si en los estatutos se establece, junto a un concreto plazo temporal de convocatoria, la previsión de que el consejo pueda ser convocado excepcionalmente por razones de urgencia con la antelación suficiente que permita a los miembros del consejo reunirse»; previsiones que no se contemplan en el caso concreto.

3. Objeto social.– Pueden incluirse en el objeto social previsiones como «disfrute» de bienes y derechos (que, a juicio del Registrador, no refleja actividad mercantil alguna), si se incluye también la adquisición, tenencia y enajenación de esos bienes; o la «obtención» de concesiones administrativas (que según el Registrador es medio de conseguir el objeto, pero no es objeto social; ver art. 178.2 R.R.M.), si se acompaña del «desarrollo y explotación» de tales concesiones.

4. Administración.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17-9-2015 en cuanto a ineficacia de las limitaciones estatutarias al poder de los administradores; ahora, con relación a una cláusula estatutaria según la cual la junta tiene competencia para «la enajenación o adquisición de cualquier activo que no haya sido aprobado en el plan de negocio de la sociedad, y tenga un importe superior a ...». Según los arts. 234 L.S.C. y 10 Dir. 101/U.E. 16-9-2009, la enajenación o adquisición de cualquier activo es competencia del órgano de administración, con la excepción legalmente establecida de la hipótesis de activos esenciales, conforme al art. 160.f L.S.C.. «Una limitación como la cuestionada en el presente caso puede tener una eficacia meramente interna; [...] ningún obstáculo existiría para inscribir dicha limitación si, de conformidad con el art. 161 L.S.C., en la disposición estatutaria cuestionada quedara siempre a salvo lo dispuesto en el art. 234 L.S.C. (cfr. igualmente art. 28 L.S.C.). [...] Como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo en la S. 19-6-2009, con cita de la doctrina de esta Dirección General y otras sentencias de la misma Sala, “se ha de

tratar de cohonestar la seguridad del tráfico y la consiguiente protección del tercero de buena fe con el principio de defensa del interés social, y cuando la salvaguarda de ambos principios no es posible, se observa en el Derecho comparado una tendencia a adoptar o aproximarse al sistema germánico, que da primacía a la protección del tercero y a la seguridad del tráfico. Esa tendencia se ha acabado imponiendo también entre nosotros» (cfr. R. 2-10-1981, R. 12-5-1989, R. 11-11-1991, R. 11-3-1992, R. 08-7-1993, R. 3-10-1994 y R. 10-5-1999)».

R. 4-4-2016 (Agüeira, S.L., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5287.pdf>

- R. 11-4-2016.- R.M. SEVILLA III.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL ADMINISTRADOR NO PUEDE AUTORIZAR AL APODERADO PARA AUTOCONTRATAR.- SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL ADMINISTRADOR NO PUEDE DAR PODER GENERAL PARA DONAR ACTIVOS SOCIALES.** 1. Autocontratación.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18-7-2006, R. 21-6-2013 y R. 28-4-2015, insistiendo en la doctrina jurisprudencial de que «en situación de conflicto no existe poder de representación; en suma, no es un problema de suficiencia sino de existencia de poder de representación»; y en que solo la junta general puede dar esa autorización.

2. Poder para donar activos.— Ante un poder para donar activos sociales, otorgado en términos generales, la Dirección señala el fin lucrativo como causa del contrato de sociedad (ver art. 93.a L.S.C. y, por ejemplo, S. 29-11-2007), y que serían contrarias a ese fin (y contrarias al orden público societario, dice el Registrador) las donaciones con cargo al patrimonio social, salvo que se verifiquen mediante acuerdo unánime, y con cargo a reservas de libre disposición (para que no encubran una restitución de aportaciones sin disminución de capital, ver R. 2-2-1966), o se trate de actos para alcanzar determinados fines estratégicos o el cumplimiento de fines éticos, culturales, altruistas, cuando no impliquen obstáculo a la realización del derecho del socio a participar en las ganancias (ver R. 2-2-1966, R. 22-11-1991 o R. 25-11-1997); además, el art. 71 L.M.E., que regula la llamada segregación, o traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, la sujeta a rigurosos requisitos y la excluye de la competencia exclusiva de la administración social; como la cláusula debatida hace referencia globalmente a todos los activos sociales, debe quedar comprendida entre los actos que, no pudiendo realizar libremente el administrador, tampoco puede conferirlos a un tercero.

R. 11-4-2016 (Notario Eduardo-Carlos Ballester Vázquez contra R.M. de Sevilla) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5291.pdf>

- R. 12-4-2016.- R.M. BURGOS.- (8 RESOLUCIONES) - **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA DIFERENCIA DEL DOMICILIO DEL ADMINISTRADOR CON EL INSCRITO NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** El Registrador suspende la inscripción de varias escrituras otorgadas por administradores de las sociedades porque el domicilio del administrador compareciente consignado en la comparecencia de la escritura (generalmente se dice que es, «a estos efectos», el mismo domicilio de la sociedad) no coincide con el inscrito en el R.M. Pero dice la Dirección que «no puede afirmarse que exista propiamente un error o una discordancia a efectos de la inscripción de la escritura calificada por el hecho de que el administrador [...] exprese un domicilio distinto al que consta en el Registro», en casos como estos, en los que no ha de hacerse constar ninguna de las circunstancias del art. 38 R.R.M.

R. 12-4-2016 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra R.M. de Burgos) (B.O.E. 2-6-2016).

Téngase en cuenta que en los casos en que el domicilio del administrador es esencial, como sería el de su nombramiento, la discrepancia sí sería obstáculo para la inscripción: «Es también doctrina de este Centro Directivo que la discrepancia entre tales datos, y en concreto los relativos al domicilio que deba expresarse en el Registro, constituye obstáculo a la inscripción, toda vez que no corresponde al Registrador decidir cuál de los dos domicilios expresados haya de prevalecer a tales efectos (vid., por ejemplo, respecto del domicilio del administrador que se expresa en su nombramiento, la R. 19-7-2006)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5293.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5294.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5295.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5296.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5297.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5298.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5299.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5300.pdf>

- R. 13-4-2016.- R.M. SORIA.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: SOLICITADO EL NOMBRAMIENTO REGISTRAL DE LIQUIDADOR, NO PUEDE INSCRIBIRSE EL HECHO POR LA JUNTA GENERAL.**- Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general, de cese de los anteriores liquidadores y nombramiento de liquidador único. La Registradora suspende la inscripción solicitada por estar pendiente de tramitación y resolución el expediente de separación y cese de los liquidadores solidarios inscritos en el R.M., solicitado por otra socia conforme al art. 389 L.S.C. (separación de liquidadores y nombramiento de nuevos por el R.M. por haber transcurrido tres años desde la apertura de la liquidación sin que se haya sometido a la aprobación de la junta general el balance final de liquidación). La Dirección confirma la calificación registral, ya que, «de admitirse el nombramiento de liquidadores acordado por la junta con posterioridad al ejercicio de dicho derecho sería necesario el transcurso de otros tres años para que pudiera ser ejercitado de nuevo, con el indudable perjuicio para sus titulares; la junta general de la sociedad ha tenido tiempo más que suficiente, a juicio del legislador, para remediar la falta de diligencia de los liquidadores por ella nombrados, por lo que ahora se trata de tutelar los intereses de los socios minoritarios o cualquier otra persona con interés legítimo, de forma que el acuerdo mayoritario adoptado por la junta no puede ser tenido en cuenta una vez iniciado el procedimiento de jurisdicción voluntaria mediante el ejercicio del derecho contemplado en el art. 389 L.S.C.».

R. 13-4-2016 (Particular contra R.M. Soria) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5302.pdf>

- R. 18-4-2016.- R.M. ALICANTE II.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13-1-2006, R. 25-5-2009 y R. 17-1-2012). Añade que «la alegación vertida por el recurrente sobre la falta de fijación de retribución del auditor no puede tenerse en cuenta pues, al margen de su inexactitud según resulta del informe del Registrador, constituye una cuestión extraña al objeto de este expediente».

R. 18-4-2016 («Benitoldo, S.L., contra R.M. de Alicante») (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5307.pdf>

- R. 19-4-2016.- R.M. ÁVILA.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: NO PUEDE INCLUIRSE EN LA DENOMINACIÓN EL NOMBRE DE UNA PERSONA SIN SU CONSENTIMIENTO.- SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: NO PUEDE INCLUIRSE EN LA DENOMINACIÓN EL NOMBRE DE UNA MARCA NOTORIA SIN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR.** No puede inscribirse la constitución de la sociedad «Mudanzas Casillas Sánchez, S.L.», «siendo así que el socio fundador se llama don S.H.R., no coincidente con la denominación social, ni nadie con el nombre “Casillas Sánchez” ha prestado su consentimiento»; en este sentido, el art. 401.1 R.R.M. «es terminante y no requiere mayor interpretación, dada su claridad»; y, si bien la R. 14-5-2007 admitió la denominación “Giovanna Tornabuoni”, es porque era el título de una conocida obra de Ghirlandaio y se entendió que «no se trataba de una denominación subjetiva, sino que la denominación del caso concreto hacía tránsito a una denominación de fantasía». Esto debe ser así, máxime cuando existió la empresa abulense de mudanzas «Casillas Sánchez», según consulta del Registrador a la Oficina Española de Patentes y Marcas; y la disp. adic. 14 L. 17/2001, de Marcas, proscribió la denominación social que coincidiera o pudiera originar confusión con una marca o nombre comercial notorios o renombrados. Además, «la R. 23-9-2015 señala que el art. 406 R.R.M. establece la prohibición de denominaciones que induzcan a error o confusión en el tráfico mercantil sobre la propia identidad de la sociedad»; y otra serie de normas (ver arts. 401, 402 y 405 R.R.M.) «responden al principio de veracidad de la denominación social, en consonancia con la finalidad perseguida».

por el legislador de evitar confusiones en el tráfico jurídico mercantil, en el que se impone la exigencia de la necesaria claridad de las denominaciones sociales».

R. 19-4-2016 (Mudanzas Casillas Sánchez, S.L., contra R.M. de Ávila) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5311.pdf>

- R. 20-4-2016.- R.M. MADRID XII.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN DEPOSITARSE DESDE LA CONSTITUCIÓN AUNQUE LA INSCRIPCIÓN SE HICIESE MÁS TARDE.- SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: LA SOCIEDAD MERCANTIL NO INSCRITA NO CARECE DE PERSONALIDAD JURÍDICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 23-12-2015, y rechaza la inscripción del nombramiento de administrador y modificación de estatutos sociales de una sociedad de limitada porque la hoja de la sociedad ha sido cerrada, conforme al art. 378 R.R.M., por falta de depósito de las cuentas anuales de 2013; ese es el año en que se constituyó la sociedad, aunque no se inscribió hasta 2014.

R. 20-4-2016 (Free Lifestyle, S.L., contra R.M. de Madrid) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5313.pdf>

- R. 21-4-2016.- R.M. MÁLAGA IV.- **SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: SON VÁLIDOS LOS ACTOS REALIZADOS ANTES DE LA FECHA DE COMIENZO DE LAS OPERACIONES.- SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: ES INSCRIBIBLE EL PODER OTORGADO ANTES DE LA FECHA DE COMIENZO DE LAS OPERACIONES.** Se trata de un poder otorgado por el administrador el mismo día de la constitución de la sociedad, antes de la fecha fijada en los estatutos como de comienzo de las operaciones. La Dirección reitera la doctrina de la R. 10-6-1992, ahora en el sentido de que «la expresión fecha de comienzo de las operaciones sociales no está contemplada en nuestra vigente legislación a modo de “conditio legis”, o condición indispensable de la que se hace depender la eficacia de la actuación de los órganos de representación social, por lo que tal actuación – de los representantes en general, cabría añadir– será válida, sin perjuicio de la responsabilidad en que en su caso puedan aquéllos haber incurrido, algo por completo ajeno a las funciones que son propias del R.M.».

R. 21-4-2016 (Notario Antonio-Jesús Láinez Casado de Amezúa contra R.M. de Málaga) (B.O.E. 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5315.pdf>

- R. 25-4-2016.- R.M. BURGOS.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA SEGÚN PREVISIÓN ESTATUTARIA ANTERIOR AL ACTUAL RÉGIMEN LEGAL.- SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: DEROGACIÓN DE LAS CLÁUSULAS CONTRADICTORIAS CON UN NUEVO RÉGIMEN LEGAL.-** Según los estatutos de una sociedad limitada, «la junta general será convocada mediante anuncio en el diario ..., o mediante carta certificada con acuse de recibo dirigida al domicilio de cada uno de los socios que figure en el libro registro de socios»; según eso, la junta se convocó por correo certificado con acuse de recibo; al presentarse a inscripción los acuerdos, el Registrador considera que el artículo estatutario está «tácitamente derogado al ser contrario al art. 173 L.S.C., que no permite, como hacía el artículo de los estatutos, establecer formas alternativas de convocar la junta general, y por tanto lo que procede es convocar la junta en la forma legalmente establecida». Dice la Dirección que, «al no modificar los socios sus estatutos, se produjo la llamada adaptación legal que supone la derogación de los artículos de los estatutos contrarios a las normas legales imperativas», pero «el precepto estatutario, en cuanto a la forma de convocar la junta por correo certificado con acuse de recibo, perfectamente adecuada a la vigente regulación legal, sigue siendo aplicable, pues su aplicabilidad en nada contraría la norma legal vigente en el momento de convocar la junta»: ciertamente, «si el régimen legal imperativo sobre el modo en que ha de llevarse a cabo la convocatoria de junta sufre una modificación de suerte que la previsión estatutaria en parte entra en contradicción con aquél, prevalece el régimen legal (R. 10-10-2012, R. 11-2-2013, R. 23-5-2014, R. 13-1-2015, R. 15-6-2015 y R. 21-9-2015)»; pero «obviamente esta doctrina no debe afectar al total artículo cuestionado de los estatutos sociales, sino solamente a la parte del mismo que se encuentra en clara contradicción con el texto legal vigente» (es decir, sería nula la parte que prevé la convocatoria mediante anuncio en un diario, pero no la que lo hace mediante carta certificada con acuse de recibo).

R. 25-4-2016 (Explotación Burgalesa Hotelera, S.L., contra R.M. Burgos) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5477.pdf>

- R. 26-4-2016.- R.M. MADRID II.- **SOCIEDAD LIMITADA: TRANSFORMACIÓN: ES POSIBLE LA TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA EN SOCIEDAD CIVIL.- SOCIEDAD CIVIL: ES POSIBLE LA TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA EN SOCIEDAD CIVIL.- SOCIEDAD CIVIL: NO PUEDE CONSTITUIRSE CON OBJETO MERCANTIL.- SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: DISTINCIÓN ENTRE OBJETO CIVIL Y MERCANTIL.** Se trata de una escritura de transformación de sociedad limitada en sociedad civil, con un objeto social de «La prestación de servicios y asistencia técnica en los campos de la medicina y de la traducción e interpretación de idiomas, comprendiendo la cesión de uso o goce de toda clase de bienes o inmuebles»; el acuerdo ha sido adoptado en junta universal y por unanimidad. El Registrador sostiene que la transformación de una sociedad de responsabilidad limitada en sociedad civil no es válida, al no estar prevista en el art. 4 L.M.E., ni en ningún otro precepto legal; y que el objeto de la sociedad es inequívocamente mercantil y no es posible la existencia de una sociedad civil con objeto mercantil.

– Pero la Dirección entiende que, aunque cabría sostener que la falta de previsión legal demuestra la intención del legislador de excluir este supuesto de transformación, «sin embargo, no faltan razones –entre otras, las basadas en exigencias de la práctica y las que tendrían en consideración la admisión expresa de transformación de sociedad civil en sociedad limitada–, para admitir ese supuesto de transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad civil cuando el objeto social tenga este carácter, especialmente en casos como el de sociedades civiles profesionales», además de que el resultado final podría siempre alcanzarse por otras vías (una sociedad limitada puede transformarse en sociedad cooperativa –art. 4.5 L.M.E.– y una sociedad cooperativa puede transformarse en sociedad civil –art. 69.1 L. 27/16.071999, de Cooperativas–); y supera algunas dificultades, como la de que, «concurriendo el consentimiento de todos y cada uno de los socios, parece obvio que resultaría totalmente innecesario el que se les reconociese, además, el derecho de separación», y la de que «la masa patrimonial afectada por las resultas de las deudas sociales se mantiene cuando menos intacta (si no se aumenta, dada la responsabilidad limitada propia de la sociedad de origen) respecto de los acreedores que no hubiesen consentido el acto, en cuanto pudiera afectarles –arg. ex arts. 1.205, 1.257 y 1.835 C.c.)».

– En cuanto a la naturaleza del objeto social, «ciertamente, carece de sentido que una compañía comercial (en sentido amplio), que es esencialmente mercantil, por tener este carácter su objeto, pueda transformarse en una sociedad civil»; pero entre lo civil y lo mercantil existe una zona fronteriza común, menos nítida, (interposición en el tráfico, habitualidad, ánimo especulativo, actividades genuinamente empresariales...); y en el caso concreto las actividades descritas en el objeto social no parecen constitutivas de una empresa mercantil; «más bien se acomodan mejor a la imagen del tráfico civil y sin que pueda entrar este Centro Directivo en si debiera tratarse de una sociedad profesional, por cuanto el recurso queda limitado a los defectos alegados por el Registrador en su nota de calificación (art. 326 L.H.); [...] y el uso y disfrute de inmuebles es claramente un objeto civil (arg. ex art. 1.678 C.c.); también los servicios (asistencia técnica) de traducción e interpretación son genuinamente civiles en cuanto entrañan la “prestación de trabajo intelectual”».

R. 26-4-2016 (Notario Joaquín-Martín Rovira Perea contra R.M. Madrid) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5479.pdf>

- R. 27-4-2016.- R.M. ALICANTE III.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDE ATENDERSE LA SOLICITUD PRIVADA DE DEJAR SIN EFECTO UN DEPÓSITO DE CUENTAS.- SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDE ATENDERSE LA SOLICITUD PRIVADA DE BLOQUEAR FUTUROS DEPÓSITOS DE CUENTAS.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS QUE SOLO BUSQUEN EVITAR LA INSCRIPCIÓN.** Practicado el asiento de depósito de cuentas anuales, no puede, atendiéndose a una mera solicitud privada, declarar la nulidad del depósito practicado y dejarlo sin efecto; tampoco el recurso gubernativo puede declararlo, «ya que tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho (ver arts. 66 y 324 L.H.). [...] 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 pueden ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (art. 20 C. de c.)»; si el recurrente entiende que el depósito ha sido hecho sin el cumplimiento de los requisitos legales, debe impugnarlo ante la jurisdicción ordinaria. Tampoco se puede acceder a la petición de «bloquear la inscripción y depósito de las cuentas» (posteriores), ya que «el Registrador ha de calificar, bajo su exclusiva responsabilidad, según únicamente lo que resulte del contenido del Registro y del docu-

mento presentado para su inscripción (o depósito), [...] y debe rechazarse la toma en consideración de otros distintos del que es objeto específico de aquélla cuando no sean susceptibles de provocar una operación registral y sólo busquen evitarla (cfr. arts. 42 y 50 R.R.M. y la R. 11-5-1999)».

R. 27-4-2016 (Particular contra R.M. Alicante) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5480.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.M. MÁLAGA II.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: PREVISIÓN DE EJERCICIO DE LA ADMINISTRACIÓN MANCOMUNADA POR AL MENOS DOS ADMINISTRADORES.** «Se debate sobre una disposición de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada según la cual, en el caso de que la administración de la sociedad se organice por el sistema de varios administradores con facultades mancomunadas (cuyo número se determinará por la junta general sin que pueda ser inferior a dos ni superior a seis), “el poder de representación se ejercerá mancomunadamente al menos por dos de ellos”». Dice la Dirección que «la cláusula debatida se ajusta a los términos literales empleados por el legislador en el citado art. 233.2.d L.S.C.; y [...] no puede entenderse que adolezca de indeterminación; [...] no debe deducirse que se permita que la junta general pueda, sin modificación estatutaria, establecer que la actuación se ejerza mancomunadamente por tres, cuatro, etc., o de manera diferente a lo estatutariamente previsto, sino que en tal caso de utilización de la fórmula legal, la forma de actuación de los administradores mancomunados forzosamente habrá de ser por sólo dos o más de ellos».

R. 28-4-2016 (Notario Alberto-Manuel Gutiérrez Moreno contra R.M. Málaga) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5481.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.M. PALMA DE MALLORCA II.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: PROCEDE EL DEPÓSITO CUANDO EL AUDITOR EXPRESA OPINIÓN DESFAVORABLE CON INFORMACIÓN RELEVANTE.- SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PROCEDE EL DEPÓSITO CUANDO SE FRUSTRAN EL INTERÉS DEL SOCIO EN LA REVISIÓN.** Según el informe de auditoría que acompaña a las cuentas anuales, «debido al efecto muy significativo de los hechos descritos en los párrafos de “fundamento de la denegación de la opinión”, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría; en consecuencia, no expresamos una opinión». La Dirección reitera su doctrina de que hay cuatro tipos de opiniones técnicas: favorable, con salvedades, desfavorable y denegada; y recuerda que «la R. 10-1-2014 admitió el depósito de cuentas con un informe de auditoría en el que no se expresaba una opinión sobre las cuentas anuales debido al efecto muy significativo de las incertidumbres observadas por el auditor, entendiéndose que la falta del depósito de las cuentas desvirtuaría su finalidad y sustraería a los socios y a los terceros una información mercantil relevante; en esta resolución se matizó la doctrina anterior (R. 29-1-2013 y R. 23-2-2013)»; y reitera que «el informe no puede servir de soporte al depósito de cuentas cuando del mismo no pueda deducirse racionalmente ninguna información clara, al limitarse a expresar la ausencia de opinión sobre los extremos auditados; [...] al contrario, cuando del informe de auditoría pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad, no debe ser objeto de rechazo aun cuando el auditor, por cuestiones técnicas, no emita opinión; este criterio obliga a realizar un análisis del informe del auditor presentado junto con las cuentas y, especialmente, de las salvedades que en el mismo se realizan, a fin de concluir si, con independencia del hecho de que impidan formular al auditor una opinión de acuerdo con las normas técnicas de actuación, las mismas impiden o frustran el interés del socio a la revisión de las cuentas anuales y de los eventuales terceros, de modo que solamente cuando así ocurra deba rechazarse su depósito en el Registro Mercantil».

R. 28-4-2016 (Germans Fiol Jordá, S.L., contra R.M. Palma de Mallorca) (B.O.E. 6-6-2016).

R. 28-4-2016 (Urban Rustic Hotels, S.L., contra R.M. Palma de Mallorca) (B.O.E. 6-6-2016).

R. 3-5-2016 (Germans Fiol Jordá, S.L., contra R.M. Palma de Mallorca) (B.O.E. 6-6-2016).

Ver en el mismo sentido la R. 20-10-2015. En los casos concretos de estas resoluciones de 2016 se trata: una vez, de que la sociedad ha prescindido de la legalización y llevanza de los libros, aparecen contradicciones sobre los pasivos financieros, y se han hecho cambios de criterios contables con trascendencia fiscal; otra, de que el auditor cuestiona los importes de gastos financieros, activos y pasivos financieros y gastos de arrendamiento; en la tercera, no se ha podido obtener el libro de actas y hay contradicción en cuanto a la

existencia de pasivos financieros. Todo eso supone una «información mercantil relevante» para los socios y para los terceros, y «denegar el depósito de cuentas privaría a los destinatarios de la publicidad del Registro Mercantil una información difícil de obtener por otros cauces, de forma que se frustraría la finalidad perseguida por la legislación societaria».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5484.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5485.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5491.pdf>

- R. 28-4-2016.- R.M. ASTURIAS I.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DEL CONSEJO HA DE EMITIRSE CON EL VISTO BUENO DEL PRESIDENTE O VICEPRESIDENTE.- SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA CERTIFICACIÓN DEBE INDICAR QUIÉN LA EXPIDE.** La certificación del secretario del consejo ha de emitirse con el visto bueno del presidente o vicepresidente; así lo exige el art. 109 RRM, que no establece ninguna excepción (ver en este sentido la R. 11-6-1998). Además, «es imprescindible que conste la identidad de quien expide la certificación presentada; ahora bien, en ninguna norma se exige que dicha identificación se haga mediante antefirma (nombre y D.N.I.), por lo que será suficiente con cualquier otra forma que excluya cualquier duda acerca de dicha identificación».

R. 28-4-2016 (DPV Asturias, S.L., contra R.M. Asturias) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5485.pdf>

- R. 4-5-2016.- R.M. SEVILLA III.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: CABE LA PREVISIÓN ESTATUTARIA DE CONVOCATORIA POR DOS DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.- SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: CABE LA PREVISIÓN ESTATUTARIA DE CONVOCATORIA POR DOS DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.** Se trata de una cláusula de los estatutos de una sociedad limitada, por la que «será válida la convocatoria de la junta general por dos de los tres administradores mancomunados». El Registrador objeta que la actuación de dos de los tres actúa en el ámbito externo de la sociedad, frente a terceros, pero en el ámbito interno la facultad de convocatoria de la junta está reservada por la Ley al órgano de administración con carácter exclusivo, según el art. 166 L.S.C. (cita las R. 28-1-2013 y R. 18-9-2013). La Dirección reconoce que «es cierto que, a falta de una disposición estatutaria como la ahora debatida, este Centro Directivo ha rechazado reiteradamente la inscripción de acuerdos adoptados en junta general convocada únicamente por dos de los tres administradores mancomunados (vid. R. 28-1-2013, R. 11-7-2013, R. 18-9-2013, R. 28-10-2013, R. 23-3-2015 y R. 27-7-2015)»; pero dice ahora que, «precisamente por tratarse de relaciones internas societarias, debe admitirse el amplio juego de la autonomía de la voluntad a la hora de aplicar la norma del art. 166 L.S.C., [...] y] que una previsión estatutaria como la analizada en este expediente no sólo no es contraria a la Ley ni a los principios configuradores del tipo social elegido (cfr. arts. 28 L.S.C. y 1255 y 1258 C.c.), caracterizado por la flexibilidad de su régimen jurídico, sino que facilita la convocatoria de la junta general».

R. 4-5-2016 (Unión Familiar de Gestión, S.L., contra R.M. Sevilla) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5493.pdf>

- R. 10-5-2016.- R.M. TOLEDO.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: CARÁCTER GRATUITO Y RETRIBUCIÓN POR TRABAJOS DEPENDIENTES.** Se trata de una cláusula estatutaria de una sociedad limitada por la que el cargo de administrador será gratuito, pero se prevé retribuir a uno de ellos «por los trabajos dependientes que realiza para la empresa». La Dirección acude a la doctrina de las S. 19-12-2011 y S. 18-6-2013, «según las cuales, para entender justificada y legítima la percepción por el administrador social de una retribución abonada por la sociedad pese a que el cargo sea gratuito según los estatutos, ha de resultar probada la concurrencia de lo que dichas sentencias denominan “elemento objetivo de distinción entre actividades debidas por una y otra causa”, que –añade la última de ellas– ha de ser preciso y cierto, sin que sirvan a tales efectos situaciones ambiguas de realización por el administrador de actividades no suficientemente precisadas que se sitúen en el ámbito de las actuaciones de gestión, administración y representación de la sociedad, porque es incompatible con el citado régimen de transparencia y claridad que exige la normativa societaria»; y con-

cluye que «conceptualmente deben separarse dos supuestos: el de retribución de funciones inherentes al cargo de administrador y el de la retribución de funciones extrañas a dicho cargo; [...] debe admitirse una cláusula estatutaria que, a la vez que establezca el carácter gratuito del cargo de administrador –con la consecuencia de que no perciba retribución alguna por sus servicios como tal–, añada que se le retribuirá por la prestación de otros servicios o por su vinculación laboral para el desarrollo de otras actividades ajenas al ejercicio de las facultades de gestión y representación inherentes a aquel cargo; [...] “los trabajos dependientes” que se reconoce está realizando para la sociedad, no cabe sino entender que se trata de una relación laboral en régimen de dependencia y, por ende, ajena a las facultades inherentes al cargo de administrador».

R. 10-5-2016 (Viajes Chávez, S.L., contra R.M. Toledo) (B.O.E. 6-6-2016).

Más allá de lo que exigía la resolución del caso, explica la Dirección cómo sería en otras formas del órgano de administración: «Las funciones inherentes al cargo de administrador no son siempre idénticas, sino que varían en función del modo de organizar la administración. Básicamente hay cuatro modos de organizar la administración, una compleja y las demás simples. La compleja es la colegiada, cuando la administración se organiza como consejo. En ese caso las funciones inherentes al cargo de consejero se reducen a la llamada función deliberativa (función de estrategia y control que se desarrolla como miembro deliberante del colegio de administradores); el sistema de retribución de esta función o actividad es lo que debe regularse en estatutos. Por el contrario, la función ejecutiva (la función de gestión ordinaria que se desarrolla individualmente mediante la delegación orgánica o en su caso contractual de facultades ejecutivas) no es una función inherente al cargo de “consejero” como tal. Es una función adicional que nace de una relación jurídica añadida a la que surge del nombramiento como consejero por la junta general; que nace de la relación jurídica que surge del nombramiento por el consejo de un consejero como consejero delegado, director general, gerente u otro. La retribución debida por la prestación de esta función ejecutiva no es propio que conste en los estatutos, sino en el contrato de administración que ha de suscribir el pleno del consejo con el consejero. Por el contrario, en las formas de administración simple (administrador único, dos administradores mancomunados o administradores solidarios, como es el caso en el presente recurso), las funciones inherentes al cargo incluyen todas las funciones anteriores y, especialmente, las funciones ejecutivas. Por ello, en estos casos, el carácter retribuido del cargo de administrador y el sistema de retribución deben constar en estatutos (art. 217.2 L.S.C.). Sin embargo, también en estos supuestos que hemos llamado de administración simple pueden existir funciones extrañas al cargo. Estas funciones extrañas al cargo –es decir, las que nada tienen que ver con la gestión y dirección de la empresa– tampoco es necesario que consten en estatutos, sino simplemente en los contratos que correspondan (contrato de arrendamiento de servicios para regular las prestaciones profesionales que presta un administrador a la sociedad, contrato laboral común, etc., en función de las labores o tareas de que se trate); lo único que no cabría es un contrato laboral de alta dirección, porque en ese caso las funciones propias del contrato de alta dirección se solapan o coinciden con las funciones inherentes al cargo de administrador en estas formas de organizar la administración».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5505.pdf>

- R. 11-5-2016.- R.M. VIZCAYA.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EN LAS CERTIFICACIONES DE ACTAS DE JUNTAS DEBE CONSTAR LA FECHA Y MODO DE APROBACIÓN.- SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: EN LAS CERTIFICACIONES DE ACTAS DE JUNTAS DEBE CONSTAR LA FECHA Y MODO DE APROBACIÓN.** «El Reglamento del Registro Mercantil exige no ya la aprobación de las actas de la junta general, sino que en las certificaciones que de ella se expidan a efectos registrales conste de forma expresa la fecha y sistema o modo de aprobación, salvo que se trate de actas notariales –art. 112.1 R.R.M.–, lo que no es el caso. Exigencia esta que, por otra parte, se extiende al supuesto de que para la elevación a público de los acuerdos se acuda al acta original, libro de actas, o testimonio notarial de los mismos, de modo que la escritura recoja todas las circunstancias del acta necesarias para calificar al validez de aquéllos.»

R. 11-5-2016 (Bidebi Basauri, S.L., contra R.M. Vizcaya) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5508.pdf>

- R. 13-5-2016.- R.M. LA RIOJA.- **SOCIEDAD LIMITADA: TRANSFORMACIÓN: CONTRADICCIONES EN LA LLAMADA TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL EN LIMITADA.- SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: NO**

PUEDEN CREARSE PARTICIPACIONES CON VALOR NOMINAL SUPERIOR A LA APORTACIÓN.- SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: EL EXCESO DE APORTACIÓN DEBE TENER CONSIDERACIÓN DE PRIMA DE ASUNCIÓN. Se trata de una «escritura titulada de “transformación de sociedad civil en sociedad limitada”», en la que los socios de una sociedad civil «constituyen» una sociedad limitada que se subroga en la posición jurídica de la civil, y cada socio aporta la participación indivisa que le pertenece en la empresa de la sociedad civil:

– Es evidente que existen varias contradicciones que impiden conocer la operación que realmente se realiza, y «es exigible que la ambigüedad e incertidumbre que de ello se derivan quedan despejadas».

– Por otra parte, se redondea a la unidad de euro el valor de las participaciones asignadas como contraprestación de la aportación, de modo que un socio recibe unos céntimos de menos respecto al valor que se da a lo aportado, y otros socios, de más. En cuanto al defecto, «no cabe crear participaciones sociales que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad (art. 59 L.S.C.)», por lo que «no cabe recibir participaciones sociales con un valor nominal superior al de la aportación de capital». En cuanto al exceso, «nada impide que en la constitución de una sociedad de capital el valor nominal de las participaciones asignadas al socio sea inferior al de su aportación, siempre que el exceso en el valor de ésta tenga la consideración de prima de asunción, [...] pero, en el presente caso, el exceso de aportación no se realiza como prima de asunción sino como aportación de capital propiamente dicha».

R. 13-5-2016 (Notario Gonzalo Sánchez Casas contra R.M. La Rioja) (B.O.E. 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5513.pdf>

- R. 17-5-2016.- R.M. MADRID VIII.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA OPOSICIÓN AL NOMBRAMIENTO DE CARGO CON FACULTAD CERTIFICANTE NO REQUIERE PROVIDENCIA JUDICIAL.** La oposición del administrador vigente al nombramiento de un administrador social certificado por el nombrado (art. 111 R.R.M.), cuya finalidad ya fue explicada en R. 4-6-2012, «permite al titular inscrito oponerse a la práctica del asiento si justifica haber interpuesto querrela criminal por falsedad en la certificación o si acredita de otro modo la falta de autenticidad del nombramiento; acreditada la interposición de la querrela, esta circunstancia se hace constar por nota al margen de la última inscripción, y si bien esta nota marginal no cierra el Registro, como expresamente señala el párrafo 4 del precepto citado y confirmó la R. 21-1-2013, puede llegarse a ese efecto extremo cuando se acredita la falta de autenticidad del nombramiento». En el caso concreto se trata de supuestos acuerdos de una junta convocada judicialmente y en la que el notario requerido dejó constancia de la imposibilidad de constituir la junta y adoptar acuerdo alguno, por lo que el administrador vigente interpuso querrela criminal por falsedad en la certificación. La Dirección estima el recurso, ya que el defecto alegado por el Registrador era la falta de documento público, «pero ningún artículo exige que esa nota marginal se practique en virtud de providencia judicial; es suficiente con acreditar, como aquí se ha hecho, que la querrela ha sido presentada para que se deba practicar la nota marginal que ordena el art. 111 R.H.».

R. 17-5-2016 (Mag Import, S.L., contra R.M. Madrid) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5642.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.M. TOLEDO.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: COMPETENCIA PARA EL NOMBRAMIENTO DE LA PERSONA FÍSICA QUE EJERZA LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR PERSONA JURÍDICA.** «Este recurso versa sobre la expedición las certificaciones de acuerdos sociales y su elevación a público en aquellos casos en que una sociedad mercantil tiene un órgano de administración que a su vez es una persona jurídica» (arts. 212 bis L.S.C. y 143 R.R.M.); la Dirección ha ido perfilando esta figura, al señalar en sucesivas ocasiones que: «a) es la persona jurídica designada administrador, y no la sociedad administrada, quien tiene la competencia para nombrar a la persona física o natural que ejercita las funciones propias del cargo; [...] la designación de la persona física compete al órgano de administración de la persona jurídica administradora, ya que se trata de un acto de gestión que además supone el ejercicio del poder de representación; b) [...] ha de ser una única la persona física designada; c) esa persona física actuará en nombre de la persona jurídica administradora y con carácter permanente para el ejercicio estable de las funciones inherentes al cargo de administrador». En el caso concreto, «el acuerdo consiste en la sustitución del representante, persona física, de la sociedad administradora, por lo que debe provenir, sin duda alguna, de dicha persona ju-

rídica administradora», mientras que la decisión era de la persona física representante de la sociedad administradora y no del administrador de esta.

R. 18-5-2016 (Notario José-Antonio González Ortiz contra R.M. Toledo) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5644.pdf>

- R. 18-5-2016.- R.M. PALMA DE MALLORCA II.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES.- SOCIEDAD LIMITADA: UNIPERSONALIDAD: PARA LA INSCRIPCIÓN DE CAMBIO DE SOCIO ÚNICO NO ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA UNIPERSONALIDAD.**

1. Cierre fiscal.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 1-3-2010, R. 4-9-2012, R. 19-6-2013 y R. 27-9-2014).

2. Unipersonalidad.— La falta la previa inscripción del socio único no es obstáculo para inscribir el cambio de socio único, ya que «es esa declaración sobre la unipersonalidad y no la transmisión de participaciones sociales que puede haberla originado lo que es objeto de la inscripción registral; el objeto propio de la inscripción en dicho Registro no son los singulares negocios de transmisión de las participaciones sociales».

R. 18-5-2016 (Go, S.L., contra R.M. Palma de Mallorca) (B.O.E. 9-6-2016).

La Dirección insiste en la necesidad de que las declaraciones sobre unipersonalidad se hagan por persona con facultad para certificar y con referencia al libro de socios: «Ni la declaración hecha por quien carezca de aquélla legitimación, incluso aunque sea por el socio único, ni por quien aun teniéndola no se base en la acreditación del contenido del libro registro de socios, pueden ser en principio eficaces a efectos registrales; en concreto, la declaración hecha por un administrador, sea único o solidario, sobre la existencia de unipersonalidad sin tal base justificativa es insuficiente, pues se trataría de una declaración de ciencia o conocimiento sujeta a posible error que no constituiría falsedad».

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5645.pdf>

- R. 19-5-2016.- R.M. BURGOS.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: INFORME DE AUDITORÍA SOBRE EL INFORME DE ADMINISTRACIÓN SOBRE CRÉDITOS COMPENSABLES.** Se trata de una escritura de aumento del capital social de una sociedad anónima por compensación de determinados créditos, en la que se incorporó el informe de auditor de cuentas que exige el art. 301.3 L.S.C.; en este no se dice que los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar resultan exactos, como indica ese precepto, sino que «ofrecen información adecuada». La Dirección estima correcto el informe de auditoría, en cuanto que «debe ajustarse a la Norma Técnica de elaboración del Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el art. 156 L.S.A. (actualmente, art. 301 L.S.C.), publicada por R. 10-4-1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas», del que resulta «la obligación que se impone al auditor de incluir un párrafo de opinión en el que se exprese si el documento preparado por los administradores ofrece “información adecuada” respecto de los créditos por compensar para aumentar el capital social, los cuales, cumplen los requisitos previstos en el art. 301 L.S.C.; además, según la Real Academia Española, “exacto” en su segunda acepción significa “perfectamente adecuado”».

R. 19-5-2016 (Nuevo Hospital de Burgos, S.A., contra R.M. Burgos) (B.O.E. 9-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5648.pdf>

- R. 20-5-2016.- R.M. HUELVA.- **SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: ES VÁLIDA LA CLÁUSULA RESTRICATIVA DE LA TRANSMISIÓN SI SE PREVÉ UN DERECHO DE SEPARACIÓN.** Se trata de una cláusula estatutaria de una sociedad limitada sobre transmisión inter vivos de las participaciones sociales, según la cual «la sociedad podrá bien denegar la autorización para transmitir; bien autorizar la transmisión de forma incondicional; o bien autorizarla condicionada a que el comprador ofrecido por el socio que proponga transmitir las participaciones acepte comprar también las del resto de los socios que también se ofrezcan a transmitir», y «en cualquier caso en que se deniegue al socio la autorización para transmitir, éste podrá separarse de la sociedad dentro del plazo de un mes a contar desde la recepción por dicho socio de notificación fehaciente de la denegación». La Registradora objeta que «no cabe la mera negativa de la sociedad a la solicitud de transmisión».

de las participaciones sin la comunicación de adquirentes alternativos (art. 107.2.c L.S.C.). Pero dice la Dirección que «este sistema, precisamente por su carácter de régimen supletorio, deja margen a la autonomía de la voluntad de los propios socios para disciplinar otras alternativas en la limitación de la transmisión de las participaciones siempre que aseguren al socio la razonable posibilidad de transmitir sus participaciones (siquiera sea con las limitaciones propias de una sociedad cerrada) o la posibilidad de salir de la sociedad para que no quede convertido en una suerte de “prisionero de sus participaciones”»; y el previsto derecho de separación del socio cumple con esa condición.

R. 20-5-2016 (Notario Pablo Vázquez Moral contra R.M. Huelva) (B.O.E. 9-6-2016).

La doctrina de la Dirección parece basada en el art. 108.3 L.S.C. (Sólo serán válidas las cláusulas que prohíban la transmisión voluntaria de las participaciones sociales por actos inter vivos, si los estatutos reconocen al socio el derecho a separarse de la sociedad en cualquier momento), y en la consideración de que quien puede lo más (prohibir) también podrá lo menos (condicionar); lo que ocurre es que aquel precepto continúa diciendo que la incorporación de estas cláusulas a los estatutos sociales exigirá el consentimiento de todos los socios; y eso no consta que se hubiera cumplido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5650.pdf>

- R. 25-5-2016.- R.M. VALENCIA V.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: PRÓRROGA TÁCITA DE LA AUDITORÍA.** El art. 19 L. 22/20-7-2015, de Auditoría de Cuentas, prevé la prórroga tácita de la auditoría (si a la finalización del período de contratación inicial o de prórroga del mismo, ni el auditor de cuentas o la sociedad de auditoría ni la entidad auditada manifestaren su voluntad en contrario, el contrato quedará tácitamente prorrogado por un plazo de tres años); si bien, el art. 52.2 R.D. 1.517/31-10-2011, Reglamento de Auditoría de Cuentas, establece la obligación de comunicar la prórroga al R.M. mediante acuerdo o certificado suscrito por quien tenga competencia legal o estatutaria en la entidad auditada, en un plazo que no podrá ir más allá de la fecha en que se presenten para su depósito las cuentas anuales auditadas correspondientes al último ejercicio del período contratado. En cuanto al acuerdo, «no es preciso un acuerdo de la junta general, [...] pues basta que ésta sea notificada; [...] entra por tanto dentro del ámbito de las competencias de gestión del órgano de administración el acuerdo expreso de prórroga del nombramiento del auditor previamente elegido por la junta general»; en cuanto al plazo de comunicación al Registro Mercantil, será de siete meses desde que se haya cerrado el último ejercicio (arts. 164, 272 y 279 L.S.C.), ya que «no puede subordinarse al hecho de que efectivamente se haya llevado a cabo el depósito». No obstante, aunque el plazo no se ha cumplido en el caso concreto, entiende la Dirección que «lo relevante a los efectos de este recurso es que la prórroga se produjo dentro del plazo establecido en la Ley de Auditoría; [...] aunque la prórroga sea comunicada extemporáneamente, no se ha producido en este supuesto un nombramiento e inscripción de un auditor distinto por parte del Registrador mercantil, y no existe en consecuencia tercero protegido por los principios registrales; [...] en ningún momento la Ley establece más consecuencia que la exigible responsabilidad a los administradores por los perjuicios que pueda causar tal dilación».

R. 25-5-2016 (C. Barberá Cervera, S.A., contra R.M. de Valencia) (B.O.E. 10-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5693.pdf>

- R. 26-5-2016.- R.M. MADRID IX.- **MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR LA RENUNCIA DE UN ADMINISTRADOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18-9-2015.

R. 26-5-2016 (Particular contra Registro Mercantil Madrid) (B.O.E. 10-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5696.pdf>

- R. 30-5-2016.- R.M. MADRID XVII.- **PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: DEBE ACREDITARSE POR CERTIFICACIÓN LA LICENCIA DE TAXI PIGNORADA.- PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: DEBE DEFINIRSE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA, INTERESES Y COSTAS.- PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: PARA EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA NO ES NECESARIA LA TASACIÓN DE LA FINCA.- PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: EL SEGURO SOLO ES EXIGIBLE EN BIENES DETERIORABLES.**

Se trata de una escritura de prenda sin desplazamiento sobre una licencia de taxi:

– «No se acredita la titularidad de la licencia pignorada ya que se aporta una simple fotocopia de la licencia municipal, carente de valor probatorio alguno, y no, como se pedía en la nota de calificación, una certificación municipal acreditativa de la titularidad actual de la licencia».

– «El principio de especialidad registral exige que quede perfectamente delimitada la obligación asegurada (arts. 12 L.H. y 29.4 D. 17-6-1955, Reglamento del Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión), los intereses estipulados y la cantidad fijada para costas y gastos; [...] esto se cumple en el contrato en cuanto a principal e intereses que aparecen desglosados mensualmente por cuotas; [...] no es exigible aquí la doctrina de este Centro Directivo en orden a la determinación precisa de la fórmula de cálculo del tipo de interés, exigencia procedente para préstamos otorgados por entidades financieras o para supuestos en que no se haya fijado con claridad y precisión las cuotas mensuales de capital o intereses»; pero no se cumple en la cláusula de gastos, que «no aparecen concretados ni establecida una cantidad máxima».

– En cuanto a los «aspectos procesales» a que se refiere la nota registral, «la fijación de un valor a efectos de subasta, prevista con carácter general en el art. 29 D. 17-6-1955, no es exigible en el procedimiento de ejecución directa (ver art. 681.2 L.E.C., ley posterior, que sólo la exige para la hipoteca mobiliaria), y sí solo en el extrajudicial, que en el caso de la prenda analizada en este expediente no se ha pactado (ver art. 86 L. 16-12-1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión); tampoco es exigible la formalización de un seguro, cuya constancia exigen con carácter general los arts. 57.4 L. 16-12-1954 y 29 D. 17-6-1955, que no es exigible aquí, pues está pensada para bienes pignorados consumibles o susceptibles de deterioro, cosa que no ocurre con los derechos derivados de una licencia municipal».

R. 30-5-2016 (Particular contra R.M. Madrid) (B.O.E. 23-6-2016).

R. 30-5-2016 (Particular contra R.M. Madrid) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6111.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6113.pdf>

- R. 2-6-2016.- R.M. MURCIA II.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS ES NECESARIO INFORME DE AUDITORÍA SI NO SE AUMENTA A UNA CIFRA SUPERIOR.**- El socio único de una sociedad limitada reduce el capital por pérdidas, e incorpora un balance, con renuncia expresa a su verificación contable, «de conformidad con la R. 2-3-2011). El registrador considera necesario que el balance haya sido verificado por el auditor de cuentas (art. 323 L.S.C.). La Dirección confirma que «el rigor de las exigencias legales para la reducción de capital ha de observarse escrupulosamente en la medida que puede comprometer las expectativas de cobro de los acreedores sociales (R. 18-12-2012, R. 26-4-2013 y R. 3-2-2014), riesgo que también existe cuando tal reducción sólo persigue el restablecimiento del equilibrio entre aquél y el patrimonio, pues, si bien en este caso el activo social no varía, sí que posibilita que se puedan distribuir los beneficios futuros entre los socios, en lugar de ir destinados necesariamente a cubrir las pérdidas acumuladas (cfr. art. 273.2 L.S.C.)»; y, si bien se ha afirmado «la posibilidad de excluir la verificación de cuentas cuando concurre el consentimiento unánime de todos los socios y los intereses de los acreedores sociales están salvaguardados por mantenerse o incluso fortalecerse la situación económica de la sociedad a consecuencia de un subsiguiente aumento de capital, [...] la anterior doctrina se ha construido sobre la hipótesis de la operación de reducción por pérdidas condicionada al inmediato aumento de capital (vid., entre otras, las R. 28-4-1994, R. 16-1-1995, R. 14-3-2005, R. 30-5-2007, R. 2-3-2011, R. 25-2-2012, R. 2-10-2013 y R. 3-2-2014); en el presente caso es evidente que, aunque la reducción del capital social es objeto de la decisión del socio único, no se produce la neutralidad requerida respecto de la protección de los acreedores, pues la cifra de retención que implica el capital social queda disminuida».

R. 2-6-2016 (Vifemur, S.L., contra R.M. Murcia) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6116.pdf>

- R. 3-6-2016.- R.M. VALENCIA II.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: ESTÁ DETERMINADO EL OBJETO «AGENCIA DE VIAJES».** Una ampliación del objeto social de una sociedad limitada incluye el de «agencia de viajes». La registradora entiende que debe determinarse de qué tipo de agencia de viajes se trata, porque el art. 3 D.

20/11-2-1997, Reglamento de Agencias de Viajes de la Comunidad Valenciana, distingue tres modalidades de dichas agencias, mayoristas, minoristas y mayoristas minoristas, con actividades distintas. Pero dice la Dirección que la concreta determinación de las actividades que integran el objeto social, que exigen los arts. 23.b L.S.C. y 178 R.R.M., se cumple con «agencia de viajes», y las distinciones de tres modalidades son «normas de carácter administrativo tendentes a la obtención de licencias, no requisitos constitutivos de la sociedad» (art. 5 D. 20/1997); reitera la doctrina de la R. 7-4-1999, y dice que, si la sociedad puede actuar en todo el territorio del Estado, no procede fundamentar la denegación de la inscripción en una norma administrativa autonómica; «sería claramente anticompetitivo que aquellas entidades que desearan operar en todo el territorio nacional, debieran constituir tantas sociedades como normativas autonómicas existieran en orden a la concesión de licencias».

R. 3-6-2016 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra R.M. Valencia) (B.O.E. 23-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6119.pdf>

- R. 6-6-2016.- R.M. MADRID VIII.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: NO PUEDE UTILIZARSE LA PALABRA «PROFESIONAL» EN LA DENOMINACIÓN DE UNA SOCIEDAD QUE NO LO ES.- SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: INCOMPATIBILIDAD DE LA AGENCIA Y LA CORREDURÍA DE SEGUROS.**

1. Denominación.- No puede utilizar la palabra «profesional» en su denominación una sociedad que no lo es, pues «es principio general de nuestro ordenamiento el de prohibición de toda denominación de una persona jurídica que pueda llevar a los terceros a tenerla por otra de distinta naturaleza –pública o privada, clase, tipo o forma» (ver arts. 406 y 396 R.R.M.).

2. Objeto social.- Reitera la doctrina la R. 25-1-2012, en el sentido de que, «determinando el art. 7.1 L. 26/2006 que la condición de agente de seguros exclusivo, de agente de seguros vinculado y de corredor de seguros son incompatibles entre sí en cuanto a su ejercicio al mismo tiempo por las mismas personas físicas o jurídicas, [...] únicamente cabe incluir una de las referidas categorías de mediadores de seguros»; y añade, en réplica al recurrente, que la Dir. U.E. 97/20-1-2016, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la distribución de seguros, no afecta a la vigencia de la norma de incompatibilidad aplicada.

R. 6-6-2016 (Unimedi, S.L., contra R.M. Madrid) (B.O.E. 28-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6251.pdf>

- R. 7-6-2016.- R.M. GRANADA.- **SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: CABE LA APORTACIÓN Y VALORACIÓN GLOBAL DE BIENES COMO UNA UNIDAD.** «En principio, la identificación de las aportaciones no dinerarias debe realizarse por cada uno de los bienes aportados y no por el conjunto de ellos, salvo que se trate de bienes de la misma clase o género que se aporten como un todo formando un grupo o conjunto (y a salvo también la excepción de aportación de empresa o establecimiento mercantil o industrial que es contemplada como una unidad –cfr. arts. 66 L.S.C. y 190.1.2 R.R.M.)–; la razón es que, siendo la aportación de los bienes individual, individual es la responsabilidad que se genera respecto de cada uno de ellos en cuanto al título y valoración; pero, siendo la aportación conjunta, conforme al art. 1.532 C.c., el que aporte alzadamente o en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, cumplirá con responder de la legitimidad del todo en general; [...] por tanto, cuando se trata de aportaciones de conjuntos de bienes que no son considerados en su estricta individualidad, sino que son contemplados en globo, la norma debatida ha de ser aplicada con suficiente flexibilidad, atendiendo a su espíritu y finalidad (cfr. art. 3 C.c.)»; como señaló la R. 2-4-1991, la precisión de las aportaciones se hace «como corroboración de la realidad de la contraprestación exigida por la asunción de las participaciones en que se divide el capital, y no como proclamación «erga omnes» de la titularidad de los bienes respectivos»; y por eso no puede aplicarse la exigencia de precisión y detalle de la R. 2-4-2013, toda vez que se refiere a un supuesto de inscripción de hipoteca.

R. 7-6-2016 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra R.M. Granada) (B.O.E. 28-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6254.pdf>

- R. 8-6-2016.- R.M. ALICANTE III.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: PREVISIÓN DE EJERCICIO DE LA ADMINISTRACIÓN MANCOMUNADA POR AL MENOS DOS ADMINISTRADORES.** Reitera la doctrina de la R. 28-4-2016.

R. 8-6-2016 (Notario Jesús Domínguez Rubira contra R.M. Alicante) (B.O.E. 28-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6257.pdf>

- R. 9-6-2016.- R.M. BURGOS.- **CONCURSO DE ACREEDORES: NO PUEDE CANCELARSE SU INSCRIPCIÓN POR MANDAMIENTO QUE DISPONE CANCELAR CARGAS.** No puede cancelarse en el Registro de Bienes Muebles una inscripción de concurso en virtud de un mandamiento del Juzgado de lo Mercantil, dictado en un procedimiento concursal, en el que se ordena «el levantamiento de cualesquiera cargas o limitaciones de disposición existentes sobre el vehículo (...)»; pese a que, según el art. 55.3 L. 22/9-7-2003, Concursal, la competencia del juez del concurso se extiende a la cancelación de los embargos y anotaciones que afecten a los bienes del concursado, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 L.H.) puede extenderse a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución» (ver también art. 149.5 L. 22/2003); en el caso concreto «no existe ninguna carga que hubiera de ser objeto de cancelación, y la de concurso no se había solicitado en el momento de extenderse la nota de calificación».

R. 9-6-2016 (Maderas Soriano, S.A., contra R.M.Burgos) (B.O.E. 28-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6258.pdf>

- R. 10-6-2016.- R.M. MADRID XII.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS NO PUEDEN CONFERIRSE PODER A SÍ MISMOS MANCOMUNADAMENTE.** Se trata de un poder otorgado por dos administradores mancomunados a favor de ellos mismos, solidariamente para operaciones por importe inferior a 200.000 euros, mancomunadamente para las de importe superior. «La calificación rechaza la inscripción exclusivamente respecto de las facultades que, por vía de poder, los administradores mancomunados otorgan en favor de sí mismos para actuar también conjuntamente; pero no contiene rechazo alguno respecto de aquéllas otras que, ostentando los administradores mancomunadamente, otorgan para que cada uno de ellos pueda ejercitar, como apoderado, por sí sólo; esta última forma de concesión de poderes ha sido admitida por la doctrina de este Centro Directivo (vid. R. 12-9-1994, R. 30-12-1996 y R. 18-7-2012)»; pero en cuanto a la actuación mancomunada, «la solución ha de ser la misma que la recogida por este Centro Directivo (vid. R. 27-2-2003 y R. 18-7-2012) para el caso de administrador único que se otorga poder a sí mismo y por las mismas razones»; y añade otra razón, «el riesgo en la demora de la revocación, caso de producirse el cese, voluntario, acordado o legal, y, además, en este caso, el riesgo es tanto mayor cuando el cese puede acaecer bien de ambos administradores conjuntos al tiempo (riesgo en la demora temporal de la revocación), o bien de uno solo de ellos, por lo que bien pudiera ser que el administrador y apoderado se resistiese a dar su consentimiento para revocar el poder que, conjuntamente tendría atribuido junto con el otro ya ex administrador (riesgo en la posibilidad misma de revocación)».

R. 10-6-2016 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra R.M. Madrid) (B.O.E. 28-6-2016).

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. Además de todo eso, la cláusula del poder dejaba sin aclarar cómo debía ser la actuación de los administradores apoderados cuando la operación fuese exactamente de 200.000 euros.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6259.pdf>

CP

Casos
Prácticos

CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Catalunya, coordinado por José Luis Valle Muñoz, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Catalunya.*

1. CESIONES DE REMATE A FONDOS DE TITULIZACIÓN: QUÉ REQUISITOS SE NECESITAN PARA APROBAR EL REMATE E INSCRIBIR EL DERECHO DEL ADQUIRENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

En principio se exige que resulte con claridad la causa que da lugar a la adquisición por el fondo de un inmueble. Esta causa debe tener su razón de ser en la amortización de determinados valores que forman parte del pasivo del fondo respectivo.

Haciendo un repaso histórico, tras una primera fase de negación de la posibilidad de inscribir a favor de estos fondos, basada fundamentalmente en la anulación del art. 11 del R.H., que introdujo la reforma de 1998, por la S.T.S. de 31-1-2001, nos quedamos sin norma que pudiera dar soporte a la inscripción a favor de estos fondos. Los fondos de titulación inmobiliaria sí que vieron reconocida esta posibilidad por la L. 35/2003, de 4-11-«instituciones de inversión colectiva», cuyo art. 38.3 estableció que «la inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes al fondo en el Registro de la Propiedad se efectuará a su nombre».

Con la crisis financiero-inmobiliaria las entidades de crédito empezaron a ceder los inmuebles que se adjudicaban en ejecución a Fondos de Titulación Hipotecaria (regulados en la L. de 7-7-1992), y a Fondos de Titulación de activos (regulados en el R.D. 926/1998, de 14 de mayo). Estos Fondos carecen de personalidad jurídica por lo que los titulares últimos de estos créditos y préstamos cedidos a los mismos, son los múltiples e indeterminables bonistas de estos fondos. Lo cierto es que muchos registradores nos posicionamos en contra de inscribir a favor de estos fondos básicamente por dos razones, la falta de cobertura legal y la posible indefensión en que podrían estar los bonistas pues estos fondos estaban administradas por sociedades de gestión de activos íntimamente relacionadas con las entidades de crédito que había cedido los créditos (bien a través de participaciones hipotecarias, bien a través de certificados de transmisión de hipotecas).

El R.D.-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo posibilitó la inscripción a favor de ambas clase de Fondos en su art. 28, pero exigiendo una relación entre la adjudicación o dación en pago y el crédito o préstamo que había sido titulizado a través de la correspondiente participación hipotecaria o certificado de transmisión de hipoteca, por lo que muchos registradores

¹ 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.

exigíamos en los casos de cesión de remate a favor de estos fondos, la expresión de la causa, es decir, la determinación del valor o valores representativos de la Titulización del préstamo o préstamos cedidos que daban lugar a la ejecución y consiguiente cesión del remate o a la dación en pago.

Sin embargo, la L. 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, tras dejar en la letra f) de su disposición derogatoria sin contenido este precepto, señala en su art. 16.3 que «se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización. Igualmente se podrán inscribir la propiedad y otros derechos reales sobre cualesquiera otros bienes pertenecientes a los fondos de Titulización en los registros que correspondan». Parecería, pues, que cualquier adquisición inmobiliaria sería inscribible a favor de estos fondos, con independencia del origen, sin embargo, este precepto debe ponerse en relación con el siguiente, el 16, que contempla el patrimonio de estos fondos, y así sólo pueden formar parte del mismo:

a) Derechos de crédito que figuren en el activo del cedente, concepto que comprende las participaciones hipotecarias emitidas de acuerdo con la legislación del mercado hipotecario así como los certificados de transmisión de hipoteca.

b) Derechos de crédito futuros que constituyan ingresos o cobros de magnitud conocida o estimada, y cuya transmisión se formalice contractualmente de modo que quede probada de forma inequívoca y fehaciente, la cesión de la titularidad. Se entenderá que son derechos de crédito futuros el derecho del concesionario al cobro del peaje de autopistas y los restantes derechos de naturaleza análoga que se determinen por circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Por lo tanto, cualquier adquisición de otro tipo de bienes tiene que tener su causa en la amortización de los activos que pueden formar parte del patrimonio de los fondos, es decir pueden adquirir bienes inmuebles y derechos reales que sean adjudicados o dados en pago de los derechos de crédito adquiridos por el fondo de Titulización. La conclusión es que la redacción del 2015, resultante de los arts. 15 y 16 no cambia sustancialmente la situación resultante del art. 28 del R.D.-Ley de 2010.

2. CONTENIDO DE LOS DECRETOS DE ADJUDICACIÓN: QUÉ REFERENCIAS OBLIGADAS CONVIENE INCLUIR, TRAS LAS SUCESIVAS REFORMAS LEGISLATIVAS.

a) Conveniencia de que el testimonio del Decreto contenga la «declaración efectuada por el letrado de la Administración de Justicia de que en ese procedimiento no se ha planteado oposición por la existencia de cláusulas abusivas».

En los últimos años se han producido diversas modificaciones de gran calado en el procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados. En primer lugar la derivada de la L. 1/2013, tras la sentencia del T.S.J.U.E. de 14-3-2013; en segundo lugar la efectuada por el R.D.-Ley 11/2014, tras la sentencia del T.S.J.U.E. de 17-7-2014 (modificada luego por la L. 9/2015). La primera de las sentencias consideró que nuestra legislación no protegía suficientemente al deudor frente a la posible existencia de cláusulas abusivas pues el hecho de que el deudor pudiese discutir las mismas no en el procedimiento de ejecución sino en un procedimiento declarativo plenario podría implicar que pese a obtener finalmente un pronunciamiento judicial favorable el mismo no pudiese hacerse efectivo sobre los bienes hipotecados por haber finalizado ya el procedimiento y haberse transmitido la finca a un tercero protegido por la fe pública registral, sin que el resarcimiento «in natura» se considerase suficiente, máxime cuando en muchos casos el bien hipotecado era la vivienda habitual del deudor. Por ello la reforma llevada a cabo en el procedimiento por la L. 1/2013, de 14 de mayo, «de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social» añade un a causa 7.º en el art. 557 de la L.E.C. (oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales), y una causa 4.ª en el art. 695.1 (particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados), recogiendo la posibilidad de oposición cuando el título contenga cláusulas abusivas en el primer caso y la posibilidad de alegar el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución, o que hubiese determinado la cantidad exigible, en el segundo.

La disposición transitoria cuarta estableció que, si bien las modificaciones introducidas por esta ley serían aplicables a los procesos de ejecución iniciados ya a su entrada en vigor únicamente respecto de aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar, el número 2.º estableció que, en los procedimientos en curso en los que hubiese transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el art. 556.1 de la

L.E.C., las partes dispondrían de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en esta Ley, plazo que se contaría desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley (que se produjo el 15 de mayo).

Esta disposición supuso que los registradores suspendiésemos todas las ejecuciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley al no saber si se había sustanciado o no en dicho plazo de un mes el incidente extraordinario de oposición apuntado. En estos momentos había que esperar el mes (hasta el 15-6-2013) y a continuación exigir una declaración del letrado de la administración de Justicia indicando si se había sustanciado el incidente extraordinario y, en caso que sí se hubiese sustanciado, una declaración de que había sido desestimado o de que no afectaba a la continuación del procedimiento.

El problema se agrava con la Sentencia del T.S.J.U.E. de 17-7-2014, la cual señala que, en relación con la reforma de la L.E.C. llevada a cabo por la L. 1/2013, «el sistema procesal español no prevé que el consumidor pueda interponer un recurso de apelación contra la decisión de desestimar su oposición a la ejecución. Pese a que el hecho de que no exista una doble instancia no es contrario al Derecho de la Unión, no obstante, en el caso del número 4.º del art. 695, el hecho de que al profesional sí que se le reconozca el derecho de apelación contra la resolución que acuerde el sobreseimiento, coloca al consumidor en una situación de inferioridad en relación con el profesional en lo que atañe a la tutela efectiva de sus derechos».

Tras esta Sentencia, El R.D.-Ley 11/2014, de «medidas urgentes en materia concursal», de 5 de septiembre, señala en su Disposición final tercera que «El apartado 4 del art. 695 de la L. 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda redactado en los siguientes términos: «4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4.º anterior, podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiere este art. no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten». Por su parte, establece la disposición transitoria cuarta el siguiente régimen transitorio en los procedimientos de ejecución.

1. La modificaciones de la L. 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la disposición final tercera del presente R.D.-Ley serán de aplicación a los procedimientos de ejecución iniciados a su entrada en vigor que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En todo caso, en los procedimientos de ejecución en curso a la entrada en vigor de este R.D.-Ley en los que se hubiere dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del art. 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por este R.D.-Ley, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del art. 557.1 y en el apartado 4.º del art. 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de este R.D.-Ley.

3. La publicidad de la presente disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en el apartado 2 de esta disposición, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto».

Esta disposición final tercera se repite en la L. 9/2015, de 15 de mayo, «de medidas urgentes en materia concursal», señalando la disposición transitoria cuarta que estas modificaciones serán de aplicación a los procedimientos de ejecución iniciados a su entrada en vigor que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme al art. 675 de la L.E.C. En los procedimientos de ejecución en curso antes de la entrada en vigor del R.D.-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, en los que se hubiere dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del art. 695 de la L.E.C., en la redacción dada por el citado Real-Decreto-ley, que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble, las partes ejecutadas dispondrán de un nuevo plazo preclusivo de dos meses (se aumenta pues el plazo) para formular el recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del art. 557.1 y en el apartado 4.º del art. 695.1 de la L.E.C. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta L.. La publicidad de la presente disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en el apartado 2 de la misma, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto».

En ambas ocasiones (septiembre de 2014 y mayo de 2015), nuevamente nos encontramos los registradores con la imposibilidad de despachar los documentos derivados de procedimientos anteriores a la entrada en vigor de estas normas, al no saber si ha habido o no apelación. Esta cuestión podría solucionar si el Letrado de la Administración de Justicia indicase que no se planteó en su día ninguna oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas, por lo que no habría lugar a apelación alguna, o que ya se ha dado posesión del inmueble al adjudicatario o cesionario o rematante.

La Resolución de 25-1-2016 (B.O.E. de 11 de febrero) sigue esta idea y así, en el supuesto de hecho de la misma el registrador alegó como defecto «no darse cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 4º del art. 695 de la L.E.C., según redacción dada por la Disposición final tercera y en los términos de la transitoria cuarta de la L. 9/2015, y en particular en lo referente al posible recurso de apelación o si ha entrado en posesión de la finca el adjudicatario». Señala el Centro Directivo 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, aunque se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido el lanzamiento. Si se ha planteado tal incidente y se hubiese dictado auto desestimatorio, cabe interponer recurso de apelación. Esta disposición expresamente afirma su carácter retroactivo por lo que el incidente posterior, de plantearse, podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con los consiguientes efectos en la eficacia de la adjudicación».

Señalar que la Sentencia del Tribunal de Justicia de Luxemburgo de 29-10-2015, establece que, en base al art. 7, apartado 1 de la Directiva 93/13/U.E., los Estados miembros tienen la obligación de prever medios eficaces y adecuados para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores. Esta Sentencia analiza la Disposición Transitoria Cuarta número 2 de la L. 1/2013, «de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios». Esta ley, como hemos visto, estableció un mecanismo de plazo transitorio para permitir a los consumidores afectados por un procedimiento de ejecución en curso formular en un plazo de un mes una oposición a través de un incidente extraordinario con fundamento en la existencia de cláusulas abusivas. Considera esta Sentencia que, con relación al principio de efectividad deben analizarse dos aspectos: la duración del plazo preclusivo y el mecanismo establecido para determinar el inicio de ese plazo. El plazo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición no parece, en principio, materialmente insuficiente para la preparación e interposición de un recurso judicial efectivo y, en consecuencia, en este punto la Disposición Transitoria no es contraria al principio de efectividad. Sin embargo, en cuanto al segundo aspecto, el mecanismo establecido para computar el inicio del plazo (la publicación de la Ley en el B.O.E.) no parece adecuado, máxime cuando la notificación de inicio del procedimiento de ejecución se hizo de modo personal, pero sin contener referencia alguna al derecho de los consumidores a impugnar una cláusula por abusiva, por lo que no podían razonablemente esperar que se les concediera esta posibilidad de formular un incidente de oposición, por lo que deberían haber sido informados personalmente. Por ello, el hecho de que el nuevo plazo comience su cómputo sin que los consumidores sean informados personalmente no garantiza el ejercicio efectivo del nuevo derecho reconocido».

Por lo tanto, es posible que en breve tengamos la correspondiente reforma legislativa para adaptar nuestra Ley a esta nueva Sentencia.

b) Firmeza de la resolución judicial.

El art. 524.4 de la L.E.C., en sede de ejecución, señala que «mientras no sean firmes sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asiento registrales». La Resolución de 7-3-2001 (B.O.E. de 18 de abril), tras señalar que «tan sólo tras haber adquirido firmeza pueden las resoluciones judiciales ser títulos inscribibles en el Registro (art.s 3 y 82 de la L.H. en relación con el 174 del R.H.), y esto es aplicable también a las sentencias declarativas o constitutivas en cuanto ellas mismas constituyen el título material directamente inscribible, de suerte que en el testimonio de las mismas o en su caso en el oportuno mandamiento, que será el título formal que se presente en el Registro para su inscripción, habrá de constar aquella circunstancia, sin que, como señala el auto apelado, pueda apreciarla el registrador por el mero transcurso de los plazos para recurrir. Distinto es el supuesto para las sentencias de condena, pues no constituyen título directamente inscribible, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En estos casos la firmeza no es presupuesto directo de su ins-

cripción ya que simplemente la sentencia legitima al Juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional, que se extiende a hacer ejecutar lo juzgado, a realizar las actuaciones procedentes supliendo la inactividad del demandado. Sólo cuando tal firmeza sea presupuesto de esa legitimación caerá dentro del ámbito de la calificación registral».

La Resolución de 2-10-2015 (B.O.E. de 22 de octubre), al igual que otras muchas precedentes, señala «la insuficiencia de la expresión firme a efectos registrales en los testimonios de documentos judiciales. En este sentido puede citarse la Resolución de 15-7-2010 en cuyo fundamento de Derecho tercero se expresó que debe tenerse en cuenta la reiterada doctrina de este Centro Directivo en la materia (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21-4-2005, 2-3-2006 y 9-4-2007), en cuanto a que es necesario exigir, para proceder a las cancelaciones solicitadas, la firmeza de la resolución judicial se concluye que son firmes aquellas resoluciones contra las cuales no cabe recurso alguno. En el caso concreto, la providencia dictada por la Juez indica los recursos procedentes contra la misma y del mandamiento del Secretario simplemente resulta que es firme a efectos registrales. Si tenemos en cuenta lo preceptuado en los artículos citados, y las consideraciones de la Resolución de 2-3-2006, en el sentido de que la firmeza es un concepto unitario, no cabrá admitir que una resolución contra la cual cabe interponer recurso, sea firme a efectos simplemente registrales. Por tanto, procede confirmar el defecto señalado por la Registradora».

Por su parte, la Resolución de 30-10-2014 señala que «uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de la firmeza y ejecutabilidad. Así, del art. 3 de la L.H. resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos, siendo así conforme al art. 245.4 de la L.O. 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial que la ejecutoria es el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme».

c) Demanda y Requerimiento de pago a deudor, hipotecante no deudor y tercer poseedor de bienes hipotecados.

El requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito (aunque la demanda si son solidarios basta con que se dirija contra uno de ellos, en base al art. 542.3 de la L.E.C.). Además, deben ser demandados y requeridos de pago el hipotecante no deudor y el tercer poseedor si los hubiere.

En cuanto al hipotecante no deudor y al tercer poseedor que haya justificado su derecho al acreedor ejecutante, las resoluciones de 29-11-2012 y 7-3-2013 (entre otras muchas) señalan que no cabe duda que el procedimiento de ejecución directa es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (arts. 1.875 del C.C. y 130 y 145 de la L.H.). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el art. 130 de la L.H., solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. El art. 132.1 de la L.H. extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados y, entre otros extremos, a «que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el art. 685 de la L.E.C. prevé que la demanda ejecutiva se dirija frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes, y el art. 686 regula el requerimiento estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Señala la Resolución de 25 de enero último (B.O.E., de 11 de febrero) que «en definitiva, 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 del crédito, sin perjuicio de que en éste último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos».

Desde el punto de vista registral, si el deudor es dueño de la finca, la calificación del requisito procesal de la demanda y requerimiento entronca con el principio de tracto sucesivo y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del art. 24 de la Constitución. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante,

o sea el que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de habersele demandado y requerido de pago no puede radicarse en el principio de tracto sucesivo, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Existe asimismo una razón fundamental para que sea necesaria la intervención del deudor no hipotecante y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuere insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. Precisamente esta previsión legal implica que aun cuando no se dirija contra él la demanda se le requiera de pago a fin de que pueda evitar la realización del bien.

La S.T.S. de 12-1-2015 apunta como la parte pasiva en el procedimiento lo es sólo el hipotecante de los bienes, por lo que la demanda debe dirigirse sólo contra éste, pero ello no empece para que el obligado principal al pago (deudor) sea requerido de pago necesariamente en este procedimiento a fin de evitar con el cumplimiento de aquél la realización de los bienes afectos. A la hora de valorar la falta de dicho requerimiento se ha de obrar con cautela, pues si sólo 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. En el caso de esta sentencia se considera que hubo efectiva indefensión porque el no requerido no era hipotecante pero sí deudor, y no le eran indiferentes las incidencias del procedimiento en cuanto su resultado influye en su deuda. La Sentencia de 29-6-1992 decretó la nulidad de un procedimiento por haberse omitido el requerimiento de pago al deudor y entenderse la diligencia exclusivamente con el tercer poseedor.

Por tanto, la falta de demanda contra el deudor y, en cualquier caso, la ausencia de requerimiento de pago al mismo supone una infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad. Si no se acredita el requerimiento 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 contra quien se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

La Resolución de 2-10-2015 (B.O.E. de 22 de octubre) analiza el supuesto de un procedimiento en el que no se ha demandado ni requerido de pago a la persona que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. Tanto el art. 132.1 de la LH como el 685 de la L.E.C. prevén que la demanda ejecutiva se dirija frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes. Debe entenderse que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

A mayor abundamiento, la S.T.C. 158/1997, de 2 de octubre, señala como «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como terceros poseedores y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca». Por su parte, la S.T.S. de 3-12-2004 apunta que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria.

En conclusión, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los arts 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados, ni se hubiera inscrito en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento con arreglo al art. 689 de la L.E.C., pero sin que dicha notificación supla a la demanda y al requerimiento. Es claro que si ha inscrito antes de la interposición de la demanda ejecutiva, el tercer poseedor tiene que ser demandado. No obstante, la jurisprudencia lo que declara que produce nulidad es la ausencia del requerimiento de pago, no la falta de demanda, por lo que la postura de la Dirección General de exigir también la demanda, cuando dicho tercer poseedor no estaba inscrito en el momento de interposición de la demanda, pero sí en el mo-

mento de la expedición de la certificación, podría resultar un tanto exagerada (la mayoría de las resoluciones de la Dirección parten de un tercer poseedor inscrito en el momento de la interposición de la demanda).

d) Situación arrendaticia.

La Resolución de 3-7-2013 (B.O.E. de 5 de agosto) señala que «es doctrina clásica de este Centro Directivo (a modo de ejemplo la Resolución de 20-11-1987) que la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa». De ahí que el C.C. al referirse a ellas las llame venta pública (art. 464) o venta en subasta pública o judicial (entre otros los arts. 1.459, 1.489, 1.493 y 1.514 y siguientes del Código y 1.533 de la L.E.C.). Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales. De ahí que sea necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Esta resolución, no obstante, trata el supuesto de un arrendamiento de local de negocio inscrito en el Registro con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, pactándose a favor del arrendatario los derechos de tanteo y retracto del art. 25 de la L.A.U. En este caso, la solución es distinta pues la ejecución de la hipoteca supone la purga de la inscripción del arrendamiento y, en consecuencia, la resolución del derecho del arrendador, por lo que queda extinguido el contrato de arrendamiento y con él sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial, distinta de la que deba realizarse al arrendatario en el propio procedimiento de ejecución. El adquirente había manifestado que la finca estaba libre de arrendatarios, lo que el registrador considera una incongruencia, dada la inscripción del mismo. Pero, no obstante, independientemente de la responsabilidad en que pudiera incurrirse en su caso por aquélla manifestación de inexistencia de inquilinos si no fuera cierta, aquélla manifestación es innecesaria, pues debe considerarse suficientemente salvaguardado el derecho de la arrendataria que inscribió su derecho de arrendamiento de local después de hipotecarse la finca que se arrienda, a través de la notificación que de la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria realizó el registrador en su momento, pues dicha comunicación lo es «para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución» (art. 689 de la L.E.C.). El propio secretario Judicial que extendió el título calificado negativamente hace constar la entidad arrendataria ha tenido conocimiento del proceso de ejecución.

Por su parte la Resolución de 8-11-2012 (B.O.E. de 14 de diciembre) señala que «como ha reiterado este Centro Directivo, la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del art. 25 de la L. 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente que se han llevado a cabo las notificaciones previstas o se manifiesta que la finca esta libre de arrendatarios, teniendo declarado este Centro que, dadas las particularidades de la transmisión esta manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico. En consecuencia, la mera referencia contenida en el decreto de adjudicación relativa a que no puede certificarse la existencia o no de inquilinos es del todo insuficiente y no cubre en absoluto las exigencias del art. 25 de la L.A.U.».

e) Sobrante.

El art. 132 de la L.H. extiende la calificación del registrador a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados a la comprobación de que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado a que se ha consignado el exceso o sobrante en establecimiento público destinado al efecto a disposición de acreedores posteriores.

Si no hay acreedores posteriores, prima sobre el art. 132, el art. 692.1 de la L.E.C., a cuyo tenor «el precio del remate se destinará a pagar al actor el principal, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». En cuanto al exceso, si no hay acreedores posteriores se entrega antes al acreedor que al propietario del bien que sea deudor para pagar los excesos no cubiertos por las respectivas coberturas hipotecarias, salvo que el deudor se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

La expresión en el mandamiento de que «no existe sobrante», no vincula al registrador si de los datos del Registro y de los documentos presentados a su juicio sí que existe sobrante. En todo caso tiene gran relevancia, a los efectos de calificar la existencia o no de sobrante, el número 3 del propio art. 132 al que

luego nos referiremos. En este sentido, la Resolución de 8-4-2015 (B.O.E. de 4 de mayo), establece que «en cuanto a la cuestión de la posibilidad del registrador de entrar a calificar la existencia y el destino, en su caso, del sobrante, no supone cuestionar el fondo de la resolución ni supone revisión alguna de la adjudicación efectuada».

El gran problema en cuanto al control del sobrante lo plantean las costas no liquidadas, que imposibilitan saber si se excede o no de la cobertura hipotecaria. Un recurso del interesado en este asunto puede demorar la ejecución en extremo, por lo que podría admitirse que se reservase la totalidad de la cantidad cubierta por la hipoteca especial en garantía de las costas y, en su día, si no alcanzan las costas definitivas dicha cantidad, se añadiesen al sobrante. De esta manera, no entregándose cantidad alguna al ejecutante en razón de las costas por encima de la cantidad cubierta, quedaría protegida la posición de los titulares de cargas posteriores.

f) Control de las diferentes coberturas hipotecarias.

Observamos los registradores que, frecuentemente, las cantidades reclamadas por los ejecutantes no se ajustan a las respectivas coberturas hipotecarias, lo que llevará en la mayoría de los casos a que el documento sea calificado negativamente. Es un tema de especialidad, no de monto total. Un ejemplo típico sería el siguiente: se reclaman trescientos mil euros por principal y ciento veinte mil por intereses remuneratorios y moratorios. Es posible que la reclamación quepa dentro de las respectivas coberturas, pues en el Registro, por ejemplo, tenemos garantizados cien mil euros de intereses remuneratorios y cincuenta mil de moratorios, pero ¿cómo podemos saber que en la reclamación de ciento veinte mil, ciento diez mil no responden a remuneratorios?. Por ello, creemos que al estudiar la demanda el Letrado de la Administración de Justicia debería comprobar que las cantidades no exceden de las respectivas coberturas. Los ejemplos son numerosos (en otros casos se mezclan costas con intereses moratorios, principal e intereses, etc.).

Señala el art. 132 número 3.º que corresponde al registrador calificar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. La Resolución de 11-3-2014 (B.O.E. de 25 de abril) señala que «respecto a la posibilidad de utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores».

Diversas resoluciones (12-4-2000, 20 de febrero y 23-9-2002 y 8-11-2012) señalan que el depósito de la cantidad sobrante a disposición de titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, lo es exclusivamente a los titulares que constan en el procedimiento, bien porque figuran en la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de ésta, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer su derecho sobre el eventual sobrante y por ello no existiendo titulares de derechos posteriores según la certificación y no habiendo comparecido en el procedimiento los titulares posteriores inscritos, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues de lo contrario se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va contra las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece.

La Resolución de 19-2-2016 (B.O.E. de 10 de marzo), contempla el supuesto de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre diversas fincas conforme al art. 119 de la LH, lo cual supone que no se podrá repetir en perjuicio de tercero sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que corresponda por razón de intereses, pero si no existen terceros, el acreedor puede reclamar la totalidad de su crédito sobre cualquiera de las fincas hipotecadas, pero existiendo titulares de cargas posteriores, el importe de las cantidades consignadas por cada uno de los conceptos objeto de cobertura tienen el carácter de límite de dicha reclamación.

3. EMBARGO DE FINCA HIPOTECADA: ¿SE HACE ANOTACIÓN Y SE VINCULA A LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA, DADO QUE RESPONDEN AL MISMO CRÉDITO?

En muchas ocasiones el registrador no será consciente de que se está ejecutando la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinario. Si la hipoteca no está en ejecución es imposible saber, salvo que resulte del mandamiento judicial, que se trata de la ejecución por razón de la deuda garantizada con la hipoteca y no por otra deuda. Y si la hipoteca está en ejecución, el número de procedimiento que constará en la nota

marginal acreditativa de la expedición de certificación será diferente del procedimiento que da lugar al embargo. En estos casos no hay posibilidad de vincular la anotación con la inscripción de hipoteca.

Cuestión distinta es que el mandamiento refleje esta circunstancia. A este supuesto se refiere la resolución de 14-12-2015 (B.O.E. de 30 de diciembre), la cual señala que «instado el procedimiento ejecutivo ordinario contra determinados deudores a consecuencia del impago de una obligación garantizada con hipoteca se acuerda por el Juzgado, a instancia del actor, llevar a cabo la ejecución de la hipoteca dentro del mismo procedimiento a cuyo efecto se ordena la expedición de dominio y cargas prevista en el art. 688 de la L.E.C. así como la práctica al margen del asiento de hipoteca de la correspondiente nota marginal. El registrador suspende porque entiende que de conformidad con el art. 143 del R.H. es preceptiva la práctica de la anotación preventiva de embargo. La Dirección considera que en nuestro ordenamiento jurídico, el embargo es un acto procesal mediante el que se afecta un bien concreto a las resultas del procedimiento en que se decreta con la finalidad de garantizar su resultado. Decretado el embargo sobre un bien concreto despliega sus efectos desde ese momento, de modo que si el bien gravado es objeto de transmisión, el adquirente lo adquiere sujeto al embargo. Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el de ejecución sobre bienes hipotecados, son evidentes las diferencias existentes entre ambos (embargo, valoración de los bienes, etc.). El art. 127 de la L.H. presupone la necesidad de practicar el embargo, cuando en relación a los terceros poseedores establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea y se entenderá siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes. Como resulta de la Resolución de 10-12-1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos. Para evitar estos efectos tan distorsionadores resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización». Así lo consideró igualmente la Resolución de 23-7-1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

En definitiva, puesta en relación la anotación con la hipoteca, al expedir el certificado en relación con la anotación el Registrador debe notificar la ejecución no sólo a los acreedores posteriores a la anotación sino también a los anteriores a la misma pero posteriores a la hipoteca, pero a estos últimos la ejecución ordinaria sólo les perjudicará en aquello que no supere las coberturas hipotecaria garantizadas por lo que el registrador debe exigir la consignación del sobrante a su disposición, y ello pese a que la cantidad por la que se adjudique la finca podría no superar las cantidades reclamadas en virtud del embargo.

4. LA CERTIFICACIÓN CONTINUADA DE CARGAS.

La L. 19/2015, de 13 de julio, «de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil», se orienta a la puesta en marcha de un sistema de subastas electrónicas judiciales y administrativas en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. La entrada en vigor se produjo el 15 de octubre, si bien con los retoques introducidos por la L. 42/2015, de 5 de octubre, «de reforma de la L. 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil»

La subasta electrónica se aplicará tanto a las subastas notariales como a las judiciales derivadas de procedimientos de ejecución, tanto de bienes muebles, como inmuebles, ya sean bienes embargado o hipotecados. Como responsable de la dirección de la Oficina Judicial, el Letrado de la Administración de Justicia asume un papel primordial en la celebración de las subastas judiciales, con el objetivo de favorecer su transparencia. A él le corresponde el inicio de la subasta, ordenar su publicación con remisión de los datos necesarios, así como su suspensión o reanudación, manteniendo un control continuado durante su desarrollo

hasta su término, a través de una relación electrónica privilegiada con el Portal de Subastas. Terminada la Subasta el Portal remitirá información certificada al Letrado en la que indicará ordenadamente las pujas, encabezada por la que hubiera resultado vencedora.

Esta Ley modifica, entre otros, los arts. 656 y 667 de la L.E.C. En el caso del primero la redacción originaria del precepto señalaba que «cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta sección, el Secretario Judicial responsable de la ejecución libraré mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al Juzgado certificación con información continuada...». Sin embargo la reforma de 5 de octubre, llevada a cabo por la L. 42/2015 elimina la expresión «con información continuada», señalando que «en todo caso la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado».

La razón del cambio radica probablemente en que muchos procedimientos de ejecución se suspenden por lo que obligar a certificar continuamente en todo caso sería matar moscas a cañonazos. Solamente en aquellos procedimientos que finalmente llegan a subasta, debe producirse una información continuada por parte del Registro que, además, no es necesario que sea en forma de certificación, pues se trata sólo de informar de las incidencias (asientos de presentación) que se vayan produciendo en la finca o fincas objeto de la subasta y que se considera conveniente que sean conocidas por los posibles adjudicatarios (piénsese en un expediente administrativo de derribo de una edificación que afectará a tercero en todo caso, si bien con obligación de indemnizar por parte de la administración a los que tengan su derecho protegido por el Registro).

Por ello, el art. 667.2 señala que «El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta».

Por lo tanto, en el momento en que a los registradores se les solicite la certificación prevista en el art. 656 deberíamos expedir una certificación sin información continuada, en formato electrónico y con contenido estructurado (cuando dispusiéramos de los medios técnicos adecuados).

En el momento en que se proceda a la apertura de la subasta debemos expedir información (nota simple) continuada hasta el término de la subasta, situaciones de las que dará aviso el sistema del Colegio de Registradores.

Con arreglo al art. 656.2 el registrador debe informar tanto al Letrado como al Portal de Subastas, el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial facilitada. El Portal recogerá esta información inmediatamente para su traslado a los que consulten su contenido.

5. MOMENTO DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DEL 654.3: ¿AL DICTAR EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN CUANDO ES INSUFICIENTE LO OBTENIDO EN SUBASTA, O EN UN POSTERIOR MOMENTO CUANDO SE DESPACHA EJECUCIÓN CON ARREGLO AL 579 L.E.C.?

Señala el art. 654.3 que «en el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiere despachado la ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas».

Se plantea el momento en que el tribunal debe expedir dicha certificación, si en el momento de expedir el testimonio del decreto de adjudicación o en un momento posterior, en el momento de iniciar una ejecución ordinaria por la diferencia no satisfecha. Asimismo, se plantea si dicha certificación debe expedirse en todo caso o sólo cuando se trate de la ejecución de una vivienda que tenga el carácter de habitual del ejecutado.

En cuanto a la primera cuestión, la Resolución de 28-7-2015 (B.O.E. de 30 de septiembre), señala que «para resolver la presente cuestión debemos partir de la inexistencia de sobrante en el procedimiento de ejecución hipotecaria. La inexistencia de sobrante determina que, tras la adjudicación, quede una parte de deuda pendiente que puede reclamarse al deudor en base a su responsabilidad patrimonial universal (art. 1.911 del C.C.). La Ley parte de la obligatoriedad de dicha certificación («el tribunal expedirá») por lo que si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada.

En cuanto a la segunda cuestión, el párrafo 2.º del art. 579 de la L.E.C. señala que «en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

1. El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.

2. En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.

La propia Resolución citada de 28 de julio centra la importancia de dicha certificación en la existencia de reglas especiales aplicables a la ejecución si la misma se sigue contra la vivienda habitual del deudor, atribuyendo a éste una posición de especial protección frente a la regla general de la ejecución. Parecería por tanto que sólo en este caso la certificación sería imprescindible, pero sin que la resolución llegue a esta conclusión, pues este argumento lo utiliza para reforzar la idea de la necesidad de la certificación en el momento de expedirse el testimonio del decreto de adjudicación. Por lo tanto la certificación sería exigible aunque no se trate de una vivienda habitual.

CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Madrid, coordinado por Reynaldo Vázquez Lapuerta y con la colaboración de Marta Cavero Gómez, Sonia Morato González, Ana Solchaga López de Silanes y Carlos Ballugera Gómez, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Madrid.*

1. PROPIEDAD HORIZONTAL. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. TITULARIDAD REGISTRAL: RESOLUCIÓN DE LA D.G.R.N. DE 12 DE FEBRERO DE 2016 SOBRE INSCRIBIBILIDAD DE LA PROPIEDAD DE UNA FINCA A FAVOR DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO CONSECUENCIA DE UNA SUBASTA EN UN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.

Situaciones que pueden presentarse tras la resolución de 12 de febrero de 2016 que permite inscribir el dominio de una finca a favor de una comunidad de propietarios como consecuencia de una subasta derivada de procedimiento ejecutivo.

La R.D.G.R.N., todavía no publicada en el B.O.E., admite la posibilidad de que una comunidad de propietarios pueda ser titular registral de dominio, a pesar de carecer de personalidad jurídica, apoyándose el Centro Directivo en la nueva redacción del artículo 9 de la L.H.: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: [...] e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones».

Se admite la inscripción «con carácter excepcional y transitorio», derivada de adjudicaciones por embargos, hasta que se venda o se adjudique a los copropietarios o se convierta en elemento común. Pero la inscripción tiene duración indefinida.

Habrà que esperar a la publicación en el B.O.E. de la citada Resolución de la Dirección General para analizar con más profundidad el tema. Sin embargo, se piensa que no se puede generalizar esta situación, sino que habrá que estar al caso específico de que la atribución de titularidad registral provisional a una Comunidad de Propietarios lo sea supeditada o derivada de un procedimiento judicial, no pudiendo actuar la citada Comunidad en el tráfico jurídico inmobiliario con carácter general.

Se critica el que por muy provisional que sea el supuesto que lo provoque, el asiento de inscripción puede durar indefinidamente. Pero, a su vez, se responde que no va a ser lo habitual, que la solución es coherente con la legitimación procesal de la Comunidad de Propietarios y que lo normal es que termine cuando se venda la finca o se transforme en elemento común. Se entiende incluso que se podría adquirir un piso en otra Comunidad de Propietarios por deudas de su titular con la ejecutante.

2. EXPROPIACIÓN. PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. ¿CABE CONCRETAR LOS DERECHOS DE REVERSIÓN EN UNA FINCA CONCRETA? FINCAS QUE FUERON OBJETO DE EXPROPIACIÓN, LUEGO APORTADAS A UNA REPARCELACIÓN, COMO CONSECUENCIA DE LA CUAL ALGUNAS DE LAS FINCAS DE ORIGEN DIERON UNA FINCA DE RESULTADO GRAVADA POR PROCEDENCIA CON DERECHO DE REVERSIÓN DERIVADO DE AQUELLA EXPROPIACIÓN. POSTERIOR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA FIRME POR LA QUE SE DEBE DAR UNOS METROS A UNOS PROPIETARIOS NO TENIDOS EN CUENTA EN CITADA REPARCELACIÓN, MEDIANTE LA OPORTUNA SEGREGACIÓN, LOS CUALES PRETENDEN QUE QUEDE LIBRE DE CARGAS LA FINCA SE-

¹ 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.

GREGADA. ¿CABE MATERIALIZAR LOS DERECHOS DE REVERSIÓN EN UNA FINCA CONCRETA?

Existiendo varias fincas en el Registro, pertenecientes al Ayuntamiento, que fueron objeto de un proyecto de expropiación, posteriormente fueron aportadas a un proyecto de reparcelación. Como consecuencia de este último proyecto, las diferentes fincas de origen dieron como resultado una finca registral gravada por procedencia con los derechos de reversión derivados de la expropiación producida con anterioridad.

Así la situación, con posterioridad se presentó en el Registro, certificación administrativa en ejecución de una sentencia firme, en el que se obligada al Ayuntamiento a dar unos metros cuadrados como consecuencia de no haber tenido en cuenta a determinados propietarios en la citada reparcelación. Acreditados los derechos de estos últimos, se dictó la señalada sentencia.

En cumplimiento de la misma, el Ayuntamiento segregó una parte de la finca citada al inicio. Esta finca segregada quedó igualmente gravada con los derechos de reversión que tenía la finca matriz.

Ahora los propietarios de la finca segregada pretenden que quede está libre de cargas y el Ayuntamiento propone que de los catorce derechos de reversión que gravan las fincas –la del Ayuntamiento y la de los particulares–, unos ocho serán cancelados por caducidad en virtud de certificación administrativa. Y en cuanto al resto, se propone que sobre la finca resto, propiedad del Ayuntamiento, se divida y se concrete en una de las parcelas los derechos de reversión en tramitación y los no caducados. Lo que permite garantizar los derechos de posibles terceros interesados, dejando las otras parcelas libres de cargas por este concepto. Lo que supone un beneficio para los intereses públicos que representa la Administración al permitir la libre disposición de la parcela y con ello, el cumplimiento del destino edificatorio de la misma como se estableció en el planeamiento urbanístico.

¿Es posible, realizar por el Ayuntamiento una materialización o concreción de los derechos de reversión en una finca? ¿En caso afirmativo, se entiende en todo caso, la notificación a los mismos?

Hace falta una certificación del Ayuntamiento, para la que, en este caso, se pedirá el consentimiento expreso de los reversionistas por el cambio del objeto de su derecho, no bastando la mera notificación a los mismos.

3. DOBLE INMATRICULACIÓN. ERROR EN LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA PARA UN EXPEDIENTE DE USUCAPIÓN DE UNA FINCA EN LA QUE SE DECÍA QUE NO ESTABA INMATRICULADA, SIENDO ASÍ QUE PROCEDÍA DE UNA MATRIZ YA INSCRITA. POSTERIOR RESOLUCIÓN JUDICIAL DECLARANDO TAL USUCAPIÓN Y LA OPORTUNA INMATRICULACIÓN.

Para un expediente de prescripción adquisitiva, en su día se emitió una certificación negativa respecto a una vivienda de 86 metros con su solar, en el sentido de carecer de inmatriculación. El Juez reconoce la usucapión y ordena la inmatriculación de la finca a nombre de los actores.

Al recibir el testimonio de la sentencia con el resto de la documentación y conociendo ahora la persona de donde proceden los bienes –herederos de don Cecilio– tenemos la seguridad casi plena de cuál es la finca matriz de donde debería de haberse segregado, cuyo resto es de 600 metros. Sigue inscrita a nombre de don Cecilio desde hace 70 años. En consecuencia, si se inmatricula por fuerza de la certificación negativa, se estaría generando una doble inmatriculación (ver nuevo art. 209 L.H.).

Se apuntó por algunos compañeros la posibilidad de tratarlo como una segregación, haciendo constar por nota al margen que 250 metros de esta finca, se han inscrito como tal finca, si bien, para ello debería acompañarse licencia de segregación o declaración de innecesaridad por tratarse de una situación consolidada.

La D.G.R.N. se pronuncia sobre esta materia en Resolución de 11 de junio del 2013, en un caso en el que se daba la misma circunstancias dado que un registrador anterior había expedido hace años la certificación de que la finca no estaba inmatriculada sin expresión de ninguna duda y la Dirección General dispone que en todo caso debe primar la exigencia institucional de evitar dobles inmatriculaciones, dada la quiebra que ello implica del sistema de seguridad que debe proporcionar el Registro de la Propiedad.

Se recomienda para prevenir este problema que, antes de expedir certificaciones negativas, se pidan los títulos previos.

4. CERTIFICACIÓN CONTINUADA SOBRE UNA FINCA SOLICITADA PORQUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL, PERO QUE TIENE PRESENTADA EN EL REGISTRO UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y OPCIÓN DE COMPRA A SU FAVOR. ¿ESTÁ LEGITIMADO PARA SOLICITARLA?

Se presenta en el Registro una solicitud de certificación con información continuada sobre una finca registral de la que el solicitante, que es una sociedad mercantil, no es titular registral.

Esta sociedad mercantil tiene presentado en el Registro sobre la citada finca una escritura de compraventa y opción de compra a su favor. Se plantea si no siendo titular registral de la finca sobre la que pide la certificación y a la vista del art. 354 del R.H., está legitimada para solicitarla.

En este caso, hubo varias opiniones. Una parte de los asistentes hicieron una interpretación restrictiva del citado artículo, entendiendo que solamente puede ser solicitada este tipo de certificación por el titular registral. Así, se señaló que esta misma sociedad el día anterior había solicitado otra certificación con información continuada sobre una finca registral de su propiedad por vía telemática sin que hubiera tenido ningún problema en solicitarlo por esta vía, y ante el filtro del Colegio como titular registral de la finca sobre la que se solicitaba la certificación. Igualmente se indicó por parte de los asistentes que esta interpretación literal respondía a una época en la que habían proliferado las peticiones en masa y que hoy carecía de justificación.

Sin embargo, otra parte de los asistentes comentaron que sí podría la citada sociedad tener un interés legítimo sobre la finca por la presentación anteriormente de la citada escritura, que está pendiente de calificación y por tanto, estar legitimada para pedir la certificación con información continuada.

Sin embargo, alguno de los asistentes comentó que el citado interés legítimo no existía por cuanto simplemente se tenía una expectativa futura de ser un posible titular registral sobre la finca registral. Pero que al tiempo de la presentación de la solicitud en el Registro no era titular registral como exige el art. 354 del R.H.

COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS EN PLENO SALA 1ª DE LO CIVIL.

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 2016 (ROJ 781, 2016). SUCESIÓN *MORTIS CAUSA* DE LOS TÍTULOS NOBILIARIOS Y FILIACIÓN EXTRAMATRIMONIAL. *Por Juan Pablo Murga Fernández, Profesor Doctor de Derecho Civil, Universidad de Sevilla.*

SUMARIO:

1. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA S.T.S. DEL PLENO DE 8 DE MARZO DE 2016 (ROJ. 781, 2016).
2. RESUMEN DE LOS HECHOS Y PROBLEMÁTICA SUSCITADA.
3. LOS TÍTULOS NOBILIARIOS: CONSIDERACIONES GENERALES Y CARACTERES.
4. LA SUCESIÓN *MORTIS CAUSA* DE LOS TÍTULOS NOBILIARIOS Y EL PRINCIPIO DE IGUALDAD.
5. DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SENTADA POR EL TRIBUNAL SUPREMO: LA CONTROVERSI EN TORNO A LA EXCLUSIÓN DE LOS HIJOS EXTRAMATRIMONIALES.

1. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA S.T.S. DEL PLENO DE 8 DE MARZO DE 2016 (ROJ. 781, 2016).

Se exponen a continuación los Fundamentos Jurídicos de la importante Sentencia del Pleno de 8 de marzo de 2016 (ROJ 781, 2016), de cuyo análisis nos ocuparemos a partir del apartado siguiente.

PRIMERO.- Con fecha 10 de enero de 1791, el Rey Carlos IV expidió Real Carta de Concesión del Título de Conde DIRECCION000 a favor Don Adrián, en la que se hacía constar que *«Por tanto y porque habéis elegido la denominación de Conde DIRECCION000, para mas honrar y sublimar vuestra Persona y casa, mi voluntad es que vos el nominado Don Adrián, y vuestros hijos, herederos y sucesores nacidos de legítimo matrimonio, cada uno en su tiempo perpetuamente para siempre jamás, os podáis llamar e intitular, llaméis é intituléis, llamen é intitulen y os hago é intitulo Conde DIRECCION000»*.

Con fecha 20 de mayo de 1981, Don Juan Carlos I, Rey de España, expidió Real Carta de Sucesión en el título de Conde DIRECCION000, vacante por fallecimiento, a favor de D.^a Ascensión. Con fecha 24 de mayo de 1995, Don Juan Carlos I, expidió Real Carta de Sucesión en el título de Conde DIRECCION000 a favor de Don Jesús Ángel, hijo primogénito de D.^a Ascensión, tras el fallecimiento de ésta.

El día 16 de febrero de 2012, el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Badajoz dictó la sentencia n.º 86/2012 en el procedimiento de reclamación de filiación n.º 459/2011 por la que se declaraba que D.^a Enma, nacida el día NUM000 de 1993, era hija no matrimonial de Don Jesús Ángel.

En fecha 19 de octubre de 2011, Don Jesús Ángel había cedido el título de Conde DIRECCION000 a su hermano menor de doble vínculo Don Apolonio, segundo hijo de D.^a Ascensión.

El día 12 de septiembre de 2012, el Rey expidió Real Carta de Sucesión en el Título de Conde DIRECCION000 a favor del cesionario Don Apolonio.

SEGUNDO.- D.^a Enma, no constando la existencia de otros hijos de Don Jesús Ángel, presentó demanda de juicio ordinario solicitando que se declarase la ineficacia de la cesión de derechos al título de Conde DIRECCION000 realizada por su padre a favor de Don Apolonio, mediante escritura pública de 19 de octubre de 2011, por ser preferente su derecho genealógico para usar, poseer y disfrutar el citado título.

Sostenía la demandante que dicha cesión debía ser declarada nula por perjudicar su mejor derecho al ser hija del cedente, sin que pudiera perjudicarle lo establecido por la Carta de Concesión del Título sobre sucesión a favor de «hijos de legítimo matrimonio» por ser contrario al principio de igualdad establecido en el artículo 14 de la Constitución Española.

Los demandados se opusieron a la demanda y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Badajoz dictó sentencia de fecha 13 de noviembre de 2013 por la que desestimó la demanda sin condena en costas.

La demandante recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Badajoz (Sección 2ª) dictó sentencia de fecha 12 de marzo de 2014 por la cual estimó el recurso, revocó la sentencia dictada en primera instancia y, acogiendo las pretensiones de la demanda, formuló los siguientes pronunciamientos, condenando a los demandados al pago de las costas causadas en primera instancia:

«1. Se declara la nulidad de la cesión de derechos al Título de Conde DIRECCION000 realizada por Don Jesús Ángel a favor de su hermano Don Apolonio en escritura pública otorgada ante el notario de Cáceres Don Alberto Sáenz de Santa María Vierna el 19 de octubre de 2011 y al número 1212 de su Protocolo, por ser mejor y preferente el derecho genealógico de D.^a Enma sobre Don Apolonio para usar, poseer y disfrutar el Título de Conde DIRECCION000.

2. Se declara la nulidad de la Orden JUS/1.379/2012, por la que se manda expedir Carta de Sucesión en el título de Conde DIRECCION000 a favor de Don Apolonio y se declara la nulidad de la Carta de Sucesión en el Título de Conde DIRECCION000 expedida a su favor el 12-9-2012, por S.M. D. Juan Carlos I, y cualquier acto jurídico que haya podido realizar aquél en relación con el Título.

3. Como consecuencia de las anteriores determinaciones, se declara y ordena la revocación de la citada Orden Ministerial y la cancelación de la Carta de Sucesión en el Título de Conde DIRECCION000 como dispone el Artículo 10 del Real Decreto de 13 Noviembre de 1922».

La sentencia dictada por la Audiencia afirma que «en el presente caso el cedente tiene una hija nacida fuera del matrimonio. La hoy actora y recurrente. Su filiación fue declarada en sentencia de 27-2-2012 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia num. 4 de los de Badajoz. Es evidente que siendo como lo es esta persona la única hija del cedente del título tiene mejor derecho que el cesionario que es hermano del mismo». A continuación (Fto. 6) añade: «Es cierto que la carta alude a herederos y descendientes nacidos de legítimo matrimonio. Tal prevención ha de situarse en el momento en el que se otorgó el título, momento en el que la distinción entre hijos legítimos e ilegítimos es comúnmente aceptada. Pero en el momento presente tal cosa carece totalmente de sentido. En lo que se refiere al derecho español el Art. 14 de la Constitución Española claramente dice que “los españoles son iguales ante la Ley, sin que pueda prevalecer distinción alguna por razón de nacimiento...”: Es decir, que tan iguales son los hijos nacidos dentro del matrimonio como los nacidos fuera del mismo. Por ello el Art. 108 del Código Civil dispone que “la filiación matrimonial y la no matrimonial surten los mismos efectos”...».

Frente a dicha sentencia han interpuesto separadamente recurso de casación ambos demandados Don Jesús Ángel y Don Apolonio.

TERCERO.- Los recursos de casación interpuestos por ambos demandados se fundamentan, como único motivo, en la infracción artículo 1 de la Ley de 4 de mayo de 1948, el artículo 5 del Decreto de 4 de junio de 1948, el artículo 13 de la Ley Desvinculadora de 1820, el artículo 4 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, y el artículo 2.º de la Ley 33/2006, de 30 de octubre sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión en los títulos nobiliarios. El interés casacional lo residencian en la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina de esta Sala que presenta una línea uniforme desde el pasado siglo hasta las sentencias

más recientes de 13 de diciembre de 1997, 10 de marzo de 1998, 29 de diciembre de 1998, 26 de marzo de 1999, 23 de septiembre de 2002, 21 de junio de 2005, 3 de abril de 2008 y 28 de octubre de 2011, en el sentido de que la que la sucesión de los títulos o dignidades nobiliarias se rige por el orden regular que tradicionalmente se ha seguido en la materia, a tenor de lo preceptuado en Las Partidas, Ley Segunda, Título XV, Partida 2.^a, artículo 13 de la Ley 11 de octubre de 1920, el artículo 5 del Decreto de 4 de junio de 1948, en cuanto se remite al artículo 1 de la Ley de 4 de mayo de 1948, siguiendo siempre lo establecido en el título de concesión.

Se interesa por los referidos recursos que se case la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Badajoz y se confirme la dictada por el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 1 de dicha ciudad, que sostuvo la tesis mantenida en el recurso.

Procede abordar en primer lugar las causas de inadmisión que alega la parte recurrida en el apartado final de su escrito de oposición.

Alega, en primer lugar, que no se precisa en los recursos la doctrina jurisprudencial cuya fijación solicitan de esta Sala; lo que ha de ser rechazado pues, aunque no se exprese de forma concreta y separada, resulta claramente de la exposición de los motivos cuál es la doctrina cuya formulación se pretende en orden a la prevalencia de lo establecido en la carta de concesión frente a la aplicación del principio constitucional de igualdad en la sucesión en los títulos nobiliarios. Igualmente ha de rechazarse la pretendida falta de justificación del interés casacional en el presente caso, pues resultan evidentes las discrepancias doctrinales y jurisprudenciales sobre la materia de que se trata, la cual está precisada de unificación doctrinal.

CUARTO.- Es cierto que el artículo 14 de la Constitución Española dispone que «los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal y social» y que el artículo 39.2 establece que «los poderes públicos aseguran, asimismo, la protección integral de los hijos, iguales estos ante la ley con independencia de su filiación...». También la Ley 11/81, de 13 de mayo, modificó, entre otros, el artículo 108 del Código Civil para equiparar a los hijos matrimoniales los no matrimoniales y los adoptivos, estableciendo en su párrafo segundo que «la filiación matrimonial y la no matrimonial, así como la adoptiva, surten los mismos efectos conforme a las disposiciones de este Código».

No obstante, el recurso de casación ha de ser estimado en tanto que los fundamentos en que se apoya coinciden con la tradición jurídica y la normativa a tener en cuenta en cuanto a la sucesión en los títulos nobiliarios, atendida la especial naturaleza de los mismos y su desvinculación de la normativa constitucional derivada esencialmente de su carácter puramente simbólico, según ha establecido el propio Tribunal Constitucional, cuya doctrina –que ha de ser observada por jueces y tribunales según lo dispuesto por el artículo 5.1 L.O.P.J.– lleva a considerar que excepcionalmente –dado que los títulos de nobleza no tienen un contenido jurídico material (S.T.C. 126/1997, de 3 de julio)– cabe una distinta consideración de los hijos matrimoniales y extramatrimoniales, como también entendió que era posible un diferente tratamiento según el sexo.

Así la S.T.C. n.º 126/1997, de 3 de julio, tras referirse a la vigencia a estos efectos de las normas con rango de Ley que integran el régimen sucesorio de los títulos nobiliarios, dispuesto por el Derecho histórico preconstitucional vigente –artículo 1 de la Ley de 4 de mayo de 1948, artículo 5 del Decreto de 4 de junio de 1948, artículo 13 de la Ley desvinculadora de 27 de septiembre de 1820, 11 de octubre de 1820, Leyes 8 y 9 del Título XVII del Libro X de la Novísima Recopilación y Ley 2 del Título XV de la Partida II–, y su posible disconformidad con la Constitución, contiene una serie de consideraciones de carácter general de las que se ha de partir para resolver la cuestión ahora planteada.

Así se dice en ella lo siguiente:

1. En cuanto al significado actual de los títulos de nobleza, tanto en el Estado liberal como en el Estado social y democrático de Derecho que configura nuestra Constitución (artículo 1.1 C.E.), basado en la igual dignidad de todas las personas (art. 10.1 C.E.), el ostentar un título nobiliario no supone en modo alguno «un status o condición estamental y privilegiada» ni tampoco conlleva hoy el ejercicio de función pública alguna; pues desde 1820 un título nobiliario es –y no es más que eso– una preeminencia o prerrogativa de honor, un *nomen honoris*, de suerte que las consecuencias jurídicas inherentes al mismo o su contenido jurídico se agotan «en el derecho a adquirirlo, a usarlo y a protegerlo frente a terceros de modo semejante a lo que sucede con el derecho al nombre» (S.T.C. 27/1982, Fundamento Jurídico 2.º).

2. El título de nobleza estuvo vinculado históricamente con la Corona en cuanto símbolo del Reino. En la actualidad, si los títulos de nobleza han subsistido desde 1812 hasta ahora, cabe entender justificadamente que esa subsistencia se deriva de su carácter simbólico, en la medida en que expresan hoy una referencia a una situación histórica, ya inexistente. De suerte que el significado simbólico de los títulos nobiliarios radica en una llamada a la historia, por hacer referencia a una realidad que nos remite a otros tiempos y ha desaparecido en su significado originario desde los inicios del Estado liberal (S.T.C. 27/1982). Así, por simbolizar el título de nobleza una institución que sólo fue relevante social y jurídicamente en el pasado, el símbolo elegido se halla desprovisto hoy de cualquier contenido jurídico-material en nuestro ordenamiento, más allá del derecho a usar un *nomen honoris* que viene a identificar, junto al nombre, el linaje al que pertenece quien ostenta tal prerrogativa de honor. Lo que es relevante en relación con el principio de igualdad del artículo 14 C.E., puesto que si la adquisición de un título de nobleza sólo viene a constituir un «hecho diferencial» (S.T.C. 27/1982) cuyo significado no es material sino sólo simbólico, este carácter excluye, en principio, la existencia de una posible discriminación al adquirirlo, tanto por vía directa como por vía sucesoria, dado que las consecuencias jurídicas de su adquisición son las mismas en ambos casos.

3. Los títulos nobiliarios presentan un carácter meramente simbólico en la actualidad y su contenido jurídico se agota en el derecho a adquirir y usar el título, teniendo en cuenta que las sucesivas adquisiciones por vía sucesoria, en atención al carácter simbólico del título de nobleza, constituyen otras tantas llamadas al momento histórico de su concesión y, al mismo tiempo, a la singularidad de quien recibió la merced de la Corona, máxime si se entiende que el derecho a suceder en el título nobiliario no se deriva de la anterior posesión del mismo por otra persona, el ascendiente u otro pariente próximo, sino que «se recibe del fundador por pertenecer al linaje», (SS.T.S.1.ª de 7 de julio de 1986, con cita de otras decisiones anteriores como las de 19 de abril de 1961, 26 de junio de 1963, 21 de mayo de 1964 y 7 de diciembre de 1995).

4. La adquisición por vía sucesoria de un título de nobleza sólo despliega hoy sus efectos jurídicos en el ámbito de determinadas relaciones privadas. De un lado, por cuanto su eficacia general sólo se manifiesta como complemento del nombre, dado que el uso del título de nobleza, como *nomen honoris*, sólo viene a identificar, como antes se ha dicho, a la persona que lo ostenta en relación con su casa o linaje; dato que se aprecia en las Reales Concesiones desde 1837, al expresar que la voluntad de la Reina es «que ahora y de aquí en adelante os podáis llamar e intitular» de acuerdo con el título de nobleza que se otorga.

5. Los títulos de nobleza nos sitúan ante un ámbito de relaciones que se circunscribe a aquellas personas que forman parte del linaje del beneficiario de la merced y, por tanto, no poseen una proyección general y definitiva de un status, sino que nos encontramos ante un simple *nomen honoris* que implica una referencia a la historia en cuanto símbolo y no posee así otro valor que el puramente social que en cada momento quiera otorgársele.

6. Desde la perspectiva del Derecho civil, dado que los títulos nobiliarios no constituyen, en sentido estricto, un bien integrante de la herencia del *de cuius* (artículos 657, 659 y 661 del Código Civil), se transmiten post mortem sólo dentro del linaje o familia del beneficiario, según lo dispuesto en la Real concesión o, en su defecto, por lo establecido en el precepto legal específico que determina el orden regular de la sucesión, la Partida 2.15.2. La transmisión post mortem de los títulos de nobleza es de carácter vincular, y, por tanto, excepcional o extraordinaria, lo que entraña la existencia de un orden de llamamientos objetivo y predeterminado que, en principio, es indefinido en cuanto a los sucesores en el uso y disfrute del título nobiliario que se transmite. Pues si éste ha constituido tradicionalmente una prerrogativa de honor vinculada a una familia o linaje —el de la persona a la que el Rey concedió la merced— ello permite perpetuar indefinidamente su uso y disfrute por los descendientes en línea directa de aquel a quien fue concedido.

Este carácter vincular se expresa en las Cartas Reales de concesión con fórmulas como «perpetuamente» o «para vos y vuestros sucesores», por entenderse que éstos, al ostentar el título nobiliario, seguían honrando tanto la memoria de aquél como el propio linaje, la *nobilitas et familiarum dignitas*; finalidad que claramente se expresa en la Real Cédula de Carlos IV de 29 de abril de 1804, en la que se indica que el objeto de la concesión de un título nobiliario es «premiar los méritos y servicios del agraciado y de sus ascendientes, perpetuando en su familia el lustre y honor anejo a estas mercedes». Cabe señalar que la vinculación a una familia o linaje se potenció en el pasado al estar unido el título nobiliario a un mayorazgo, como fue frecuente en Castilla a partir de la segunda mitad del siglo XIV. Pero en todo caso se manifiesta con claridad, al final del Antiguo Régimen, en lo dispuesto por la mencionada Real Cédula de 29 de abril de 1804, en la que Carlos IV estableció que aun cuando las mercedes de Títulos de Castilla fueran concedidas «sin agregación

a vínculos y mayorazgos, o sin afección a jurisdicción, señorío y vasallaje de algún Pueblo», las que se concedieran en lo sucesivo, salvo disposición expresa en contrario, tendrían el carácter de vinculadas. Y ello se refuerza al prescribirse también que, por lo antes dispuesto, no «se entiendan libres las ya concedidas» (Novísima, 6.1.25).

7. Admitida la constitucionalidad de los títulos nobiliarios por su naturaleza meramente honorífica y la finalidad de mantener vivo el recuerdo histórico al que se debe su otorgamiento, no cabe entender que un determinado elemento de dicha institución —el régimen de su transmisión— haya de apartarse de las determinaciones establecidas en la Real Carta de concesión. La voluntad regia que ésta expresa no puede alterarse sin desvirtuar el origen y la naturaleza histórica de la institución, pues como ya proclamó la S.T.C. 27/1982 «resultaría la insalvable contradicción lógica de ser la nobleza causa discriminatoria y por ende inconstitucional a la hora de valorar la condición para adquirir el título, pero no a la hora de valorar la existencia misma y la constitucionalidad del título nobiliario en cuestión». En definitiva, no cabe aplicar criterios de estricta constitucionalidad en su desarrollo a una institución que, en su origen, ha quedado al margen de la Constitución por significar en sí misma una desigualdad que únicamente puede subsistir por su carácter meramente simbólico.

QUINTO.- Salvada la objeción de inconstitucionalidad respecto de una diferencia de trato en cuanto a los hijos matrimoniales y extramatrimoniales en la sucesión de los títulos de nobleza —pues los anteriores criterios expresados por el Tribunal Constitucional así lo avalan— hay que reiterar el necesario respeto a los términos de la Carta de concesión del título pues se fundamenta en la voluntad real al concederlo y dispone cómo se ha de producir la sucesión, sin que pueda válidamente traerse a colación el carácter anacrónico del sistema establecido para la sucesión, pues la misma calificación podría atribuirse a la propia existencia del título según la expresada doctrina del Tribunal Constitucional.

En este sentido la sentencia de esta Sala núm. 1.215/1998, de 29 diciembre (Recurso de Casación núm. 2.706/1994) establece que «la ordenación legal de la sucesión de los títulos nobiliarios se ubica en su Carta de Concesión, sin que exista una doctrina jurisprudencial posicionada en la incapacidad para suceder en este campo por la ilegitimidad de la filiación; en efecto, la Carta de Concesión, como ya se dijo, constituye la pauta legal y, aunque a veces puede contener condiciones sucesorias, entre las que cabe mencionar la legitimidad de los sucesores...», lo que pone de manifiesto la prevalencia de lo ordenado en el momento de concesión del título aunque excluya a los hijos extramatrimoniales.

Es cierto que el legislador ordinario ha decidido intervenir activamente en la materia y el efecto aprobó la Ley 33/2006, de 30 de octubre, de igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios, incorporando a nuestro derecho positivo una excepción a la normal sucesión en los títulos siempre en atención a lo dispuesto por la Carta de concesión y al efecto, tras consagrar el principio de igualdad del hombre y la mujer en esta materia, el artículo 2 dispone que «dejarán de surtir efectos jurídicos aquellas previsiones de la Real Carta de concesión del título que excluyan a la mujer de los llamamientos o que prefieran al varón en igualdad de línea y de grado o sólo de grado en ausencia de preferencia de línea o que contradigan de cualquier modo el igual derecho a suceder del hombre y de la mujer».

Dicha ley, al establecer una excepción al obligado cumplimiento de la voluntad real sobre la sucesión en el título manifestada en el acto de la concesión, ha establecido una serie de normas de derecho transitorio con la finalidad de regular los efectos de dicha modificación sobre las situaciones ya consumadas y las pendientes.

Al proceder así el legislador no dejaba de ser consciente de la existencia de otras situaciones de desigualdad en la sucesión de los títulos nobiliarios, como es la presente y la que afecta a los hijos adoptivos (a la que se refiere la sentencia de esta Sala de 12 de enero de 2015, en Recurso núm. 2.069/2012) y, sin embargo, no ha considerado oportuno legislar sobre ellas estableciendo igualmente una excepción a la normal sucesión en los títulos y al estricto respeto a la voluntad del concedente igualando a los hijos, como ya ha hecho en cuanto al sexo, estableciendo las oportunas normas que regularan las situaciones ya resueltas con anterioridad o pendientes de resolver.

En definitiva, no corresponde a los tribunales de justicia asumir una función que incumbe al legislador y que, como se ha repetido, ha ejercido cuando ha considerado oportuno.

En consecuencia la aplicación de las normas citadas en el recurso en cuanto rigen la sucesión estableciendo como prioritaria la voluntad del concedente, sin posibilidad de aplicar criterios de estricta constitu-

cionalidad, según ya razonado, determinan la estimación de ambos recursos casando la sentencia recurrida y confirmando la de primera instancia, sentando además la doctrina que se estima adecuada por interés casacional.

SEXTO.- Por razón de la cuestión de que se trata, con las consiguientes dudas de derecho que genera, se aprecian motivos bastantes para no formular condena en costas en ninguna de las instancias haciendo uso de la facultad atribuida a los tribunales por los artículos 394 y 398 L.E.C. Por aplicación de los mismos artículos no procede condena en costas causadas por los recursos de casación, con devolución a los recurrentes de los depósitos constituidos para su interposición.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

2. RESUMEN DE LOS HECHOS Y PROBLEMÁTICA SUSCITADA.

En atención al Fundamento Jurídico Primero de la S.T.S. de 8 de marzo de 2016 (ROJ 781, 2016) comentada, el supuesto de hecho litigioso encuentra su origen en la cesión de un título de Conde llevado a cabo por Don Jesús Ángel, a su hermano de doble vínculo Don Apolonio, que dio lugar a la sucesiva Real Carta de Sucesión en el Título de Conde a favor del cesionario por parte del Rey el 12 de septiembre de 2012. En febrero de ese mismo año, el Juzgado de Primera Instancia de Badajoz dictó sentencia en la que se declara que D.^a Emma era hija no matrimonial de Don Jesús Ángel, lo que le lleva a reclamar judicialmente la ineficacia de la cesión de derechos al título de Conde, por ser preferente su derecho genealógico para usar, poseer y disfrutar el citado título. No obstante, la Real Carta de Concesión del Título, que se remonta al 10 de enero de 1791, expedida por el Rey Carlos IV, hacía constar que el Título se concedía a favor de Don Adrián, así como a sus hijos y restantes sucesores «nacidos de legítimo matrimonio». Esto es, se excluía en la Carta de Concesión la posibilidad de que sucedieran en el Título de Conde aquellos sucesores extramatrimoniales. D.^a Emma pone de manifiesto en su reclamación que la referida exclusión no debe perjudicarle, por ser contraria al principio de igualdad establecido en el artículo 14 de la Constitución Española.

El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda interpuesta a estos efectos por D.^a Emma, si bien la Audiencia Provincial estima el recurso de apelación, confirmando el mejor derecho de D.^a Emma a suceder en el Título de Conde, en base al siguiente razonamiento: «*Es cierto que la Carta alude a herederos y descendientes nacidos de legítimo matrimonio. Tal prevención ha de situarse en el momento en el que se otorgó el Título, momento en el que la distinción entre hijos legítimos e ilegítimos es comúnmente aceptada. Pero en el momento presente tal cosa carece totalmente de sentido. En lo que se refiere al Derecho español el art. 14 de la Constitución Española claramente dice que “los españoles son iguales ante la Ley, sin que pueda prevalecer distinción alguna por razón de nacimiento (...)”.* Es decir, que tan iguales son los hijos nacidos dentro del matrimonio como los nacidos fuera del mismo. Por ello el art. 108 del Código Civil dispone que “la filiación matrimonial y la no matrimonial surten los mismos efectos...”».

La Sentencia dictada en apelación es recurrida en casación por parte de Don Apolonio y Don Jesús.

¿*Quid iuris?* La controversia reside en determinar si la exclusión en la posibilidad de suceder en un título nobiliario por parte de los hijos extramatrimoniales resulta o no admisible en atención al principio de igualdad consagrado en la Constitución española.

La Sala Primera del Tribunal Supremo constituida en Pleno da respuesta a la cuestión planteada sentando doctrina sobre el particular, si bien su correcto entendimiento exige hacer una breve incursión en el peculiar régimen jurídico al que se sujetan los títulos nobiliarios, así como a las particularidades que rigen su sucesión.

3. LOS TÍTULOS NOBILIARIOS: CONSIDERACIONES GENERALES Y CARACTERES.

Siguiendo a LACRUZ BERDEJO, los títulos nobiliarios pueden definirse actualmente como «distinciones públicas y honoríficas concedidas por el Monarca a su titular, transmisibles a los sucesores de éste por medio de un orden de suceder peculiar, y que le otorgan el derecho exclusivo y excluyente de usar y disfrutar social,

pública y privadamente el nombre o calificativo del título con todas las prerrogativas legales y tradicionales inherentes a él»¹.

De todos es sabido que los títulos nobiliarios constituyen una figura propia del Antiguo Régimen, en la que la igualdad entre los ciudadanos brillaba por su ausencia. La sociedad estamental propia de esa época hacía a unos individuos titulares de mayores derechos subjetivos y prerrogativas que a otros, de forma que la pertenencia al estadio nobiliario venía a ser la más alta distinción existente por debajo del monarca absoluto.

Con la llegada de las revoluciones liberales del Siglo XVIII se abole el Antiguo Régimen y con ello sus instituciones más características, si bien con alcance dispar en el conjunto de Europa. En este contexto y por lo que respecta al Derecho Civil, especial importancia tiene la supresión a través de las leyes desvinculadoras de la denominada «sucesión vinculada» y su institución más típica (los mayorazgos)², caracterizados por la circunstancia de que el titular de un patrimonio carecería de facultad alguna de disposición sobre el mismo, así como de la posibilidad de transmitirlo por vía testamentaria, al encontrarse afecto o vinculado a una determinada línea de sucesión³. No obstante, sí existe un vestigio propio de la sucesión vinculada que las leyes desvinculadoras dejan subsistentes, a saber, los títulos y preeminencias anejas a las vinculaciones (art. 13 de la Ley de 11 de octubre de 1820, propia del Trienio Liberal), que llega hasta nuestros días⁴; prueba de ello lo constituye el artículo 62, apartado.f), de la vigente Constitución Española de 1978, en el que se indica que «*corresponde al Monarca expedir los decretos acordados en el Consejo de Ministros, conferir los empleos civiles y militares y conceder honores y distinciones con arreglo a las Leyes*». La razón de su subsistencia estriba en el carácter meramente simbólico y extrapatrimonial de los títulos nobiliarios, cuyo contenido jurídico se agota en el derecho a adquirirlo, a usarlo y protegerlo frente a terceros, pues no es signo definitorio de un *status* o condición jurídica estamental y privilegiada⁵.

A este último respecto y en términos similares, la S.T.S. del Pleno de 8 de marzo de 2016 (ROJ 781, 2016), afirma lo siguiente: «*En la actualidad, si los títulos de nobleza han subsistido desde 1812 hasta ahora, cabe entender justificadamente que esa subsistencia se deriva de su carácter simbólico, en la medida en que expresan hoy una referencia a una situación histórica, ya inexistente. De suerte que el significado simbólico de los títulos nobiliarios radica en una llamada a la historia, por hacer referencia a una realidad que nos remite a otros tiempos y ha desaparecido en su significado originario desde los inicios del Estado liberal (...). Así, por simbolizar el título de nobleza una institución que sólo fue relevante social y jurídicamente en el pasado, el símbolo elegido se halla desprovisto hoy de cualquier contenido jurídico-material en nuestro ordenamiento, más allá del derecho a usar un nomen honoris que viene a identificar, junto al nombre, el linaje al que pertenece quien ostenta tal prerrogativa de honor*».

Más allá de las importantes consideraciones relatadas, es importante subrayar algunas características adicionales definitorias de los títulos nobiliarios en la actualidad; siguiendo a SERRANO GÓMEZ vienen a ser las siguientes⁶:

– Constituyen una distinción de tipo honorífico. Su contenido, equivalente al derivado del derecho al nombre, se reduce a la facultad de adquirirlos, usarlos y protegerlos frente a terceros.

¹ LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVARRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., RAMS ALBESA, J., *Elementos de Derecho Civil*, Tomo V, 4.ª Edición, Dykinson, Madrid, 2009, p. 456.

² Sobre los mayorazgos, vid. la obra de referencia de CLAVERO SALVADOR, B., *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla 1369-1836*, Siglo XXI de España Editores, Madrid, 1974.

³ LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil*, Tomo VII (Derecho de sucesiones), 10.ª Edición, Marcial Pons, 2015, p. 259.

⁴ La única excepción en este íterin histórico la constituyó la Constitución de 1931, en cuyo art. 25 se declaró que el Estado no reconocía distinciones ni títulos nobiliarios, los cuales no llevarían anejo ningún derecho ni privilegio. Así lo destaca LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVARRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., RAMS ALBESA, J., *Elementos de Derecho Civil...*, cit., p. 456.

⁵ Así se indica en la S.T.C. 27/1982, de 24 de mayo (B.O.E. núm. 137 de 9 de junio de 1982), donde se añaden interesantes reflexiones sobre la pervivencia de los títulos nobiliarios bajo el régimen constitucional instaurado con la Constitución de 1978: «El legislador constituyente de 1978 pudo prohibir hacia el futuro la concesión de nuevos títulos, al menos de títulos hereditarios, e incluso pudo prohibir o mitigar la subsistencia de los antiguos. Pero lo cierto es que aunque la Constitución no los menciona los títulos nobiliarios existen en sus dos formas: los antiguos y los de nueva creación».

⁶ En la enumeración de estas características sigue a TABOADA ROCA, M., *Los títulos nobiliarios y su regulación legislativa en España*, Hidalguía, Madrid, 1960, pp. 11 y ss.; y VALLTERRA FERNÁNDEZ, L., *Derecho nobiliario español*, Comares, Granada, 1989, pp. 21 y ss.

– Son otorgados por el Rey y se encuentran ligados históricamente a la Corona en cuanto símbolo del Reino.

– Si bien en sus orígenes no era posible su transmisión ni onerosa ni gratuita, en la actualidad se admite su transmisibilidad, que puede revestir la forma de cesión o distribución, en cuyo caso es necesaria autorización de la Corona.

– Poseen, por regla general, carácter perpetuo. Es posible que la Carta de Concesión contemple únicamente una naturaleza vitalicia de la merced, aunque de ser así se estaría produciendo una variación manifiesta de la esencia de los títulos, puesto que éstos, entre otras cosas, pretenden asegurar la memoria y la honra del concesionario a través de los cambios generacionales.

– Su utilización es exclusiva y excluyente. Son indivisibles y no admiten, por tanto, una cotitularidad en ninguna de sus formas.

– Es posible su adquisición por medio de la usucapión, es decir, por su posesión pacífica y continuada por un período de cuarenta años. Aunque no es una cuestión pacífica, la jurisprudencia también ha admitido su prescripción extintiva con idéntico plazo⁷.

4. LA SUCESIÓN *MORTIS CAUSA* DE LOS TÍTULOS NOBILIARIOS Y EL PRINCIPIO DE IGUALDAD.

Lo primero que debe destacarse en relación con la sucesión *mortis causa* de los títulos nobiliarios es que ésta no se rige por las reglas y principios básicos en materia de sucesiones, ya que los títulos nobiliarios (dada su peculiar naturaleza y origen histórico)⁸ «*no constituyen, en sentido estricto, un bien integrante de la herencia del de cuius (ex arts. 657, 659 y 661 C.C.)*» (S.T.S. del Pleno de 8 de marzo de 2016 - ROJ 781, 2016). Así las cosas, ¿cuáles han de ser, pues, las reglas que rijan la sucesión de los títulos nobiliarios? De acuerdo con el art. 5 del Decreto de 4 de junio de 1948 sobre Grandezas y Títulos Nobiliarios actualmente vigente, «*el orden de suceder en todas las dignidades nobiliarias se acomodará estrictamente a lo dispuesto en el título de concesión y, en su defecto, al que tradicionalmente se ha seguido en esta materia*». Esto es, existen dos fuentes principales ordenadoras de la sucesión *mortis causa* de los títulos nobiliarios:

De un lado, el propio título de concesión conferido de manera exclusiva y excluyente por el Monarca. Por lo tanto, es el Rey el que en primer lugar tiene la potestad para determinar quién ha de suceder en la titularidad de una dignidad nobiliaria, pudiendo establecer su carácter vitalicio o permanente, así como un particular orden de llamamientos e, incluso, establecer condiciones específicas para su adquisición sucesoria⁹. Y en defecto de disposición en el título de concesión, el orden a suceder se acomodará al que tradicionalmente se siguiera en la materia. Con ello, a juicio de la mejor doctrina el Decreto de 4 de junio de 1948 nos remite al orden tradicional que rigió para los mayorazgos regulares¹⁰, recogido fundamentalmente a Las Partidas (2, 15, 2), así como a las Leyes de Toro (la 40, referida a los mayorazgos). En atención a estos textos de Derecho histórico español, la sucesión de los títulos nobiliarios se rige por los principios de primogenitura, masculinidad, representación y propinquidad, de tal manera que el orden de sucesión a seguir sería el siguiente: la línea recta descendiente excluye a la ascendiente y ésta a los colaterales; la línea anterior es preferente a la posterior; el grado más próximo excluye al más remoto, salvo la existencia del derecho de

⁷ SERRANO GÓMEZ, E., «Régimen jurídico de la sucesión en los títulos nobiliarios. Aplicación retroactiva de la Disposición Transitoria Única de la Ley 33/2006 sobre igualdad del hombre y la mujer en la sucesión de los títulos nobiliarios: sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2008», en YZQUIERDO TOLSADA, M. (Coord.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, Vol. 2, 2009, p. 179.

⁸ Así se destaca unánimemente por parte de la doctrina y la jurisprudencia; cfr., entre otros, a PERALTA CARRASCO, M., *La sucesión mortis causa de los títulos nobiliarios*, Dykinson, Madrid, 2007, pp. 187 y ss.; y SERRANO GÓMEZ, E., «Régimen jurídico de la sucesión en los títulos nobiliarios. Aplicación retroactiva de la Disposición Transitoria Única de la Ley 33/2006 sobre igualdad del hombre y la mujer en la sucesión de los títulos nobiliarios: sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2008»..., cit., pp. 180 y ss.

⁹ SERRANO GÓMEZ, E., «Régimen jurídico de la sucesión en los títulos nobiliarios. Aplicación retroactiva de la Disposición Transitoria Única de la Ley 33/2006 sobre igualdad del hombre y la mujer en la sucesión de los títulos nobiliarios: sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2008»..., cit., p. 180.

¹⁰ CLEMENTE DE DIEGO, F., *Instituciones de Derecho Civil Español*, Tomo III (Derecho de Sucesiones), Artes Gráficas Julio San Martín, Madrid, 1959, pp. 346 y ss.

representación; en igualdad de línea y grado el varón es preferente respecto a la mujer; en caso de misma línea, grado y sexo, el de más edad sobre el menor. En base al principio de propinquidad, tratándose de parientes colaterales que no entronquen con el fundador, no opera la representación, sino la proximidad de grado¹¹.

En definitiva, el titular del título nobiliario no es el individuo al que se le confiere propiamente dicho, sino la stirpe o linaje, de forma que el heredero sucede al fundador del título y no al último tenedor del mismo¹².

Si confrontamos estas reglas particulares en materia de sucesión *mortis causa* de títulos nobiliarios con la Constitución Española, lo primero que sale a relucir es la admisibilidad del principio de masculinidad con el principio fundamental de igualdad proclamado en el art. 14. En base a este principio, ¿puede alterarse el orden histórico de sucesión de los títulos nobiliarios plasmado en los textos expuestos? La respuesta a esta cuestión ha sido objeto de un encarnizado debate doctrinal y particularmente jurisprudencial, hasta la entrada en vigor de la Ley 33/2006, de 30 de octubre, sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios (B.O.E. de 31 de octubre de 2006), con la que se ha puesto fin a la polémica (al margen de que la solución pueda o no compartirse).

En efecto, en el seno del Tribunal Supremo y a finales de los años ochenta, se inició una línea jurisprudencial que devino mayoritaria que rechazó el principio de masculinidad en la sucesión de títulos nobiliarios (respecto de aquellas sucesiones abiertas bajo la vigencia de la Constitución Española), al entender aplicable a esta materia el marco constitucional y, en particular, el inderogable principio de igualdad. Puede verse en este sentido, la S.T.S. de 21 de diciembre de 1989 (R.J. 1989, 8861), en la que se afirma lo siguiente: «*La antigua preferencia del varón sobre la mujer en las sucesiones de Títulos nobiliarios ha de entenderse actualmente discriminatoria y, en consecuencia, abrogada por inconstitucionalidad sobrevenida con referencia a las sucesiones producidas a partir de la promulgación y vigencia de la Constitución y sin que a tal abrogación puedan atribuírsele efectos retroactivos referidos a transmisiones y sucesiones operadas antes de dicha fecha*»¹³.

No obstante, la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que parecía imponerse quedó finalmente descartada en atención a los pronunciamientos del Tribunal Constitucional. Especial importancia tuvo a este respecto la controvertida S.T.C. de 3 de junio de 1997 (R.T.C. 1997, 126)¹⁴, dictada por el Pleno, en la que se negó rotundamente la inconstitucionalidad del principio de masculinidad en la sucesión *mortis causa* de títulos nobiliarios. A grandes rasgos, la nueva doctrina sentada por el Tribunal Constitucional se ampara en el ya destacado carácter meramente simbólico y carente de toda trascendencia jurídico-material de los títulos nobiliarios, lo cual «*excluye, en principio, la existencia de una posible discriminación al adquirirlo tanto por vía directa como por vía sucesoria, dado que las consecuencias jurídicas de su adquisición son las mismas en ambos casos*». En efecto, indica el Alto Tribunal que «*[...] la diferencia por razón de sexo que el mencionado precepto establece sólo posee hoy un valor meramente simbólico dado que el fundamento de la diferenciación que incorpora ya no se halla vigente en nuestro ordenamiento jurídico. Mientras que, por el contrario, los valores sociales y jurídicos contenidos en la Constitución y, por tanto, con plena vigencia en el momento actual, necesariamente han de proyectar sus efectos si estuviésemos ante una diferencia legal que tuviera contenido material, lo que ciertamente no ocurre en el presente caso (...)*».

¹¹ SERRANO GÓMEZ, E., «*Régimen jurídico de la sucesión en los títulos nobiliarios. Aplicación retroactiva de la Disposición Transitoria Única de la Ley 33/2006 sobre igualdad del hombre y la mujer en la sucesión de los títulos nobiliarios: sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2008*»..., cit., pp. 180 y 181.

¹² Afirma en este sentido la S.T.S. del Pleno de 8 de marzo de 2016: «*(...) Las sucesivas adquisiciones por vía sucesoria, en atención al carácter simbólico del título de nobleza, constituyen otras tantas llamadas al momento histórico de su concesión y, al mismo tiempo, a la singularidad de quien recibió la merced de la Corona, máxime si se entiende que el derecho a suceder en el título nobiliario no se deriva de la anterior posesión del mismo por otra persona, el ascendiente u otro pariente próximo, sino que "se recibe del fundador por pertenecer al linaje" (...)*».

¹³ La referida Sentencia reitera la doctrina sentada igualmente por las SS.T.S. de 27 de julio de 1987 (R.J. 1987, 4540 y RJ 1987, 5877), 7 de diciembre de 1988 (R.J. 1988, 9324).

¹⁴ Prueba manifiesta de lo controvertido de la S.T.C. de 3 de junio de 1997 (R.T.C. 1997, 126), fueron los tres votos particulares que emitieron los Magistrados Carles Viver Pi-Sunyer, Tomás S. Vives Antón y Pedro Cruz Villalón.

La tesis acogida por el Tribunal Constitucional no estuvo exenta de polémica, como puede imaginarse, y propició un obligado cambio de dirección correlativo por parte del Tribunal Supremo¹⁵.

Sea como fuere, la materia sufrió una nueva variación (hasta ahora, definitiva) por intervención del legislador, con ocasión de la promulgación la Ley 33/2006, de 30 de octubre, sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios (B.O.E. de 31 de octubre de 2006), que tuvo su origen en una Proposición de Ley presentada conjuntamente (por raro que parezca en los tiempos actuales) por los Grupos Parlamentarios Socialista, Popular y de Coalición Canaria¹⁶. Los dos primeros artículos de este nuevo texto normativo derogan *ex lege* el principio de masculinidad en la sucesión de títulos nobiliarios en los términos siguientes:

Art. 1: «*El hombre y la mujer tienen igual derecho a suceder en las Grandezas de España y títulos nobiliarios, sin que pueda preferirse a las personas por razón de su sexo en el orden regular de llamamientos*».

Art. 2: «*Dejarán de surtir efectos jurídicos aquellas previsiones de la Real Carta de concesión del título que excluyan a la mujer de los llamamientos o que prefieran al varón en igualdad de línea y de grado o sólo de grado en ausencia de preferencia de línea o que contradigan de cualquier modo el igual derecho a suceder del hombre y de la mujer*.

En estos supuestos, los jueces y tribunales integrarán el orden sucesorio propio del título aplicando el orden regular de suceder en las mercedes nobiliarias, en el cual, conforme a lo prevenido por el artículo anterior, no se prefiere a las personas por razón de su sexo».

La nueva Ley no conforme con lo anterior, declara igualmente su posible aplicación retroactiva en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Única de la Ley, en los términos siguientes: «*(...) la presente Ley se aplicará a todos los expedientes relativos a Grandezas de España y títulos nobiliarios que el día 27 de julio de 2005 estuvieran pendientes de resolución administrativa o jurisdiccional, tanto en la instancia como en vía de recurso, así como a los expedientes que se hubieran promovido entre aquella fecha, en la cual se presentó la originaria proposición de Ley en el Congreso de los Diputados, y el 20 de noviembre de 2006, fecha de entrada en vigor de la presente Ley. La autoridad administrativa o jurisdiccional ante quien penda el expediente o el proceso concederá de oficio trámite a las partes personadas a fin de que aleguen lo que a su derecho convenga de conformidad con la nueva Ley en el plazo común de cinco días*»¹⁷.

Llegados a este punto, procede adentrarse en la controversia principal que se suscita en la S.T.S. del Pleno de 8 de marzo de 2016 (ROJ 781, 2016): ¿cómo casa el principio de igualdad consagrado constitucionalmente con la exclusión en la sucesión de un título nobiliario de los hijos extramatrimoniales en atención a lo contenido en el título de concesión? Se trata de una problemática similar a la suscitada en relación con el principio de varonía, si bien en este caso referido al específico ámbito material de la igualdad por razón del nacimiento (por ende, entre hijos matrimoniales y no matrimoniales). Y es precisamente esta cuestión la que resuelve el Pleno de la Sala Primera en la referida Sentencia de 8 de marzo de 2016 (ROJ 781, 2016). Veamos, pues, la doctrina que a este respecto sienta el Tribunal Supremo.

5. DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SENTADA POR EL TRIBUNAL SUPREMO: LA CONTROVERSIA EN TORNO A LA EXCLUSIÓN DE LOS HIJOS EXTRAMATRIMONIALES.

El Tribunal Supremo sigue en respuesta a la controversia suscitada un planteamiento similar al acogido por el Tribunal Constitucional en la Sentencia de 3 de junio de 1997 (R.T.C. 1997, 126) sobre la conjugación

¹⁵ Pueden verse en este sentido, entre otras, las SS.T.S. de 10 de mayo de 1999 (R.J. 1999, 3342) y 19 de febrero de 1999 (R.J. 1999, 1345).

¹⁶ Sobre la discusión parlamentaria de la Ley 33/2006, de 30 de octubre, sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios, vid.: ARNALDO ALCUBILLA, E., «*Régimen transitorio de la Ley 33/2006 de 30 de octubre, sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios*», en Diario La Ley, N° 4, 2007, pp. 1353-1357.

¹⁷ Sobre la controvertida cuestión de la retroactividad de la Ley 33/2006, de 30 de octubre, sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios, y su aplicación posterior por parte de la jurisprudencia, puede verse: DE LA LLANA VICENTE, M., «*La aplicación retroactiva de la Ley de igualdad del hombre y de la mujer en la sucesión en los títulos nobiliarios*», en Diario La Ley, N° 8045, 2013 [consultado en la base de datos La Ley Digital: <http://laleydigital.laley.es/Content/Inicio.aspx>; fecha de consulta: 20 de mayo de 2016].

del principio de igualdad y el principio de masculinidad en la sucesión *mortis causa* de títulos nobiliarios. En efecto, el carácter meramente simbólico y la falta de contenido jurídico-material de los títulos nobiliarios hace que éstos se acojan a una serie de reglas particulares en atención a su sucesión y transmisión, quedando así incluso al margen del propio marco constitucional (en particular, del principio de igualdad que no puede ser invocado en este ámbito). Afirma a este respecto el T.S. en el Fundamento Jurídico Cuarto de la referida Sentencia: «(...) *El recurso de casación ha de ser estimado en tanto que los fundamentos en que se apoya coinciden con la tradición jurídica y la normativa a tener en cuenta en cuanto a la sucesión en los títulos nobiliarios, atendida la especial naturaleza de los mismos y su desvinculación de la normativa constitucional derivada esencialmente de su carácter puramente simbólico, según ha establecido el propio Tribunal Constitucional, cuya doctrina –que ha de ser observada por jueces y tribunales según lo dispuesto por el artículo 5.1 L.O.P.J.– lleva a considerar que excepcionalmente –dado que los títulos de nobleza no tienen un contenido jurídico material (S.T.C. 126/1997, de 3 de julio)– cabe una distinta consideración de los hijos matrimoniales y extramatrimoniales, como también entendió que era posible un diferente tratamiento según el sexo*».

Resultando admitida la constitucionalidad de los títulos nobiliarios en atención a las particulares características destacadas, añade el Tribunal Supremo que «*no cabe entender que un determinado elemento de dicha institución –el régimen de su transmisión– haya de apartarse de las determinaciones establecidas en la Real Carta de concesión. La voluntad regia que ésta expresa no puede alterarse sin desvirtuar el origen y la naturaleza histórica de la institución, pues como ya proclamó la S.T.C. 27/1982 “resultaría la insalvable contradicción lógica de ser la nobleza causa discriminatoria y por ende inconstitucional a la hora de valorar la condición para adquirir el título, pero no a la hora de valorar la existencia misma y la constitucionalidad del título nobiliario en cuestión”*. En definitiva, *no cabe aplicar criterios de estricta constitucionalidad en su desarrollo a una institución que, en su origen, ha quedado al margen de la Constitución por significar en sí misma una desigualdad que únicamente puede subsistir por su carácter meramente simbólico. Salvada la objeción de inconstitucionalidad respecto de una diferencia de trato en cuanto a los hijos matrimoniales y extramatrimoniales en la sucesión de los títulos de nobleza –pues los anteriores criterios expresados por el Tribunal Constitucional así lo avalan– hay que reiterar el necesario respeto a los términos de la Carta de concesión del título pues se fundamenta en la voluntad real al concederlo y dispone cómo se ha de producir la sucesión, sin que pueda válidamente traerse a colación el carácter anacrónico del sistema establecido para la sucesión, pues la misma calificación podría atribuirse a la propia existencia del título según la expresada doctrina del Tribunal Constitucional*».

Contra la inteligencia anterior cabría argüirse que existe un precedente normativo (la Ley 33/2006, de 30 de octubre, sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios) donde se pone de manifiesto la intención expresa del legislador en aplicar el marco constitucional a la sucesión *mortis causa* de títulos nobiliarios. El Tribunal Supremo responde a esta posible objeción, indicando que deberá ser en ese caso el propio legislador quien intervenga de modo expreso declarando la igualdad entre hijos matrimoniales y extramatrimoniales en el ámbito material que nos ocupa. Afirma al respecto el T.S., en el Fundamento Jurídico Quinto: «*Es cierto que el legislador ordinario ha decidido intervenir activamente en la materia y el efecto aprobó la Ley 33/2006, de 30 de octubre, de igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios, incorporando a nuestro derecho positivo una excepción a la normal sucesión en los títulos siempre en atención a lo dispuesto por la Carta de concesión y al efecto, tras consagrar el principio de igualdad del hombre y la mujer en esta materia (...). Dicha ley, al establecer una excepción al obligado cumplimiento de la voluntad real sobre la sucesión en el título manifestada en el acto de la concesión, ha establecido una serie de normas de derecho transitorio con la finalidad de regular los efectos de dicha modificación sobre las situaciones ya consumadas y las pendientes. Al proceder así el legislador no dejaba de ser consciente de la existencia de otras situaciones de desigualdad en la sucesión de los títulos nobiliarios, como es la presente y la que afecta a los hijos adoptivos (a la que se refiere la sentencia de esta Sala de 12 de enero de 2015, en Recurso núm. 2.069/2012) y, sin embargo, no ha considerado oportuno legislar sobre ellas estableciendo igualmente una excepción a la normal sucesión en los títulos y al estricto respeto a la voluntad del concedente igualando a los hijos, como ya ha hecho en cuanto al sexo, estableciendo las oportunas normas que regularan las situaciones ya resueltas con anterioridad o pendientes de resolver. En definitiva, no corresponde a los tribunales de justicia asumir una función que incumbe al legislador y que, como se ha repetido, ha ejercido cuando ha considerado oportuno*».

En definitiva, la doctrina jurisprudencial sentada mediante la importante S.T.S. del Pleno de 8 de marzo de 2016 (ROJ 781, 2016), viene a ser la siguiente: «*Cuando la carta de concesión ordene la sucesión en el título nobiliario exclusivamente a favor de hijos y descendientes de legítimo matrimonio, quedan excluidos los hijos extramatrimoniales por aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional que estableció la inaplicación del principio constitucional de igualdad a las distinciones nobiliarias, al no existir una disposición legal que establezca a estos efectos la igualdad de todos los hijos, como por el contrario sucede con la equiparación de sexos desde la Ley 33/2006, de 30 de octubre*»¹⁸.

¹⁸ Debe notarse que determinadas voces autorizadas del panorama doctrinal ya se manifestaron a favor de una posición similar: puede verse a este respecto a LACRUZ BERDEJO, J.L., SANCHO REBULLIDA, F.A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., RAMS ALBESA, J., *Elementos de Derecho Civil...*, cit., p. 462, quienes desconectan la cuestión de la derogación del principio de varonía con la relativa a la sucesión de hijos sólo matrimoniales: «Suscita dudas si el parentesco con el poseedor del título ha de ser matrimonial, tal como exigía el art. 13 de la R.O. de 21 de octubre de 1922 (...). El argumento a favor de la preferencia de la sucesión matrimonial deducible del art. 57 de la Constitución viene desvirtuado hasta cierto punto por la orientación jurisprudencial sobre no preferencia del varón: hasta cierto punto, puesto que se trata de una connotación diferente, y el igual trato al varón y la mujer, no significa que, en tema de colación de dignidades nobiliarias, haya de tratarse igual al hijo matrimonial y al extramatrimonial, habida cuenta asimismo de que las normas sobre títulos nobiliarios hacen relación a un estamento tradicional y con caracteres propios, y que se trata de derechos que en principio no tienen un contenido patrimonial, lo que hace más comprensible que la sucesión en ellos se rija por sus propias reglas estamentales».

DUE

Derecho
de la Unión
Europea

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

1. INSTITUCIONES EUROPEAS:

• Informe anual sobre los Derechos Fundamentales en la U.E. 2016.

La Agencia Europea de Derechos Fundamentales (F.R.A.) ha presentado su informe anual sobre el estado de los derechos fundamentales en la U.E., correspondiente a 2015. En líneas generales, la U.E. y sus Estados miembros introdujeron y siguieron numerosas iniciativas para salvaguardar y reforzar los derechos fundamentales; alguno de estos esfuerzos produjeron progresos significativos, y otros no resultaron suficientes.

La llegada de más de un millón de refugiados y migrantes colapsó los sistemas domésticos de asilo y por tanto se produjeron riesgos a la hora de garantizar los derechos fundamentales, incluyendo reacciones xenófobas. El desarrollo del estado de los derechos fundamentales también se vio afectado por los atentados terroristas en suelo europeo, estableciéndose un equilibrio, en ocasiones precario, entre los nuevos poderes otorgados a las instituciones públicas para garantizar la seguridad, frente a las libertades individuales. Asimismo, se sigue estando de los objetivos de Horizonte 2020 respecto a pobreza infantil o exclusión social.

2015 también tuvo aspectos positivos, por ejemplo en los avances a la hora de hacer más conscientes los progresos de adaptación de los procesos judiciales a niños y la salvaguarda de los derechos procesales individuales. También fue un año clave para los derechos de las víctimas, tras acabar el plazo de transposición de la Directiva sobre este tema, y para las personas con discapacidad, ya que el organismo de la O.N.U. que regula este ámbito concluyó que la U.E. cumple con los compromisos establecidos.

El enfoque del estudio presentado se centra en el asilo y la migración en la U.E.: explora los riesgos que afrontan los refugiados y migrantes para alcanzar seguridad, las consecuencias de las devoluciones y deportaciones masivas, dando soluciones al asilo y al retorno.

http://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/fra-2016-fundamental-rights-report-2016-2_en.pdf

• **Referéndum británico sobre la permanencia en la Unión europea.**

El leave se ha impuesto en el referéndum del Reino Unido por más de un millón de votos de diferencia y ha abierto la puerta de salida de la U.E. por primera vez. Comienza un periodo de incertidumbre y negociaciones inéditas en las que no estará el premier David Cameron, que ha anunciado su dimisión.

Los británicos han votado a favor de dejar la Unión Europea y, de paso, han sacudido todo el continente. Ahora mismo todos los interrogantes están abiertos. Sobre la separación y sobre el futuro de la U.E.

Lo tangible es que el leave ha ganado por más de un millón de votos de diferencia, a pesar de que las últimas encuestas auguraban una recuperación del remain. No ha sido así. Los partidarios de abandonar la U.E. han obtenido una victoria rotunda.

Cameron ha anunciado que dejará el cargo en octubre, para que sea el nuevo primer ministro el que active el artículo 50 y lidere las negociaciones para la separación.

No será Cameron el que negocie por el lado británico. Sin embargo, tampoco será automático. Cameron ha explicado que el nuevo primer ministro accederá al cargo en octubre.

Será el nuevo primer ministro el que pida al Consejo Europeo la activación del Artículo 50 de los tratados, que regula la salida de los Estados miembros. Levanta bastantes dudas, incluso entre los expertos, porque nunca ha sido utilizado.

Desde que el Consejo Europeo reciba la notificación de que Londres quiere salir, el plazo habla de dos años para llegar a un acuerdo, aunque se puede prorrogar si ambas partes están de acuerdo.

Hasta entonces el Reino Unido mantiene todos sus derechos y deberes como Estado miembro, incluido la votación en todas las modalidades de Consejo, excepto en las decisiones que atañen a su salida.

En principio, el futuro acuerdo comercial que regulará las relaciones entre Londres y Bruselas sólo puede comenzar a ser negociado una vez el Reino Unido esté fuera, porque tienen «bases legales diferentes». No obstante, ha habido juristas que han interpretado que sí se puede hacer al mismo tiempo.

También está en el aire la situación de Escocia e Irlanda del Norte. Ambos forman parte del Reino Unido y ambos han apostado por continuar en la U.E.

2. JUSTICIA:

• **Justicia Fiscal: Acuerdo entre los Estados miembros para luchar contra la evasión fiscal.**

La Comisión Europea da la bienvenida al acuerdo alcanzado por los Estados miembros sobre un acercamiento general de posturas respecto a nuevas normas para evitar la evasión fiscal de las empresas.

Estas normas, que serán jurídicamente vinculantes fueron propuestas por la Comisión Europea el pasado mes de enero y adoptadas rápidamente para dar así apoyo a los esfuerzos desplegados para luchar contra la planificación fiscal agresiva, revelándose como el momento ideal tras destaparse el caso de los llamados «papeles de Panamá».

Las medidas que figuran en la nueva Directiva recogen las principales formas de evasión fiscal practicadas por multinacionales y basadas en las normas mundiales elaboradas por la O.C.D.E. en lo que concierne a la base impositiva y a la transferencia de beneficios (B.E.P.S.).

Aunque varias disposiciones se han modificado porque su puesta en marcha suponía problemas a varios Estados miembros, la Comisión Europea ha entendido que era mucho más importante alcanzar un acuerdo global y rápido, para no retrasar más la entrada en vigor. El Parlamento Europeo ya dio su visto bueno y solo resta la aprobación formal del Consejo.

Una vez transpuesta la Directiva, eliminará los fallos legislativos y los mecanismos de planificaciones fiscales agresivas más comunes y de los que se benefician empresas multinacionales para no pagar los impuestos que les corresponden.

Propuesta de Directiva por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que afectan directamente al funcionamiento del mercado interior:

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016PC0026&from=EN>

• ***Aprobación de los Reglamentos que facilitan la libre circulación mediante la simplificación de los requisitos para presentar documentos públicos dentro de la U.E.***

El Parlamento europeo ha aprobado nuevas normas para facilitar la libre circulación de los ciudadanos, simplificando el tener que demostrar la autenticidad de documentos, como los certificados de nacimiento o matrimonio en otro Estado miembro de la U.E. Para evitar la necesidad de traducción, nuevos formularios multilingües deben adjuntarse a los documentos. El voto ha aprobado un acuerdo informal previamente alcanzado por los negociadores del Parlamento y del Consejo.

Las nuevas normas deberían acabar con las formalidades administrativas, tales como la legalización o la certificación por apostilla de documentos públicos, como los que demuestran el estado civil, la paternidad o la nacionalidad. Los diputados y el Consejo acordaron ampliar el alcance de las normas para incluir documentos que justifiquen la capacidad para contraer matrimonio o formar parte de una sociedad registrada. Los documentos que demuestren la ausencia de antecedentes penales también serían aceptados en los Estados miembros de la U.E. sin ningún otro trámite de legalización.

Por otra parte, las normas también cubren los documentos que los ciudadanos que viven en otro Estado miembro deben presentar si desean votar y/o ser elegible para las elecciones europeas y municipales en el Estado miembro en el que residen.

Nuevos formularios multilingües.

Para evitar la necesidad de traducir ciertos documentos públicos, las normas también introducen nuevos formularios multilingües europeos que deben adjuntarse a los documentos. Estos documentos incluyen: nacimiento, fe de vida, muerte, matrimonio (capacidad para contraer matrimonio y el estado civil), sociedad registrada, el domicilio y/o residencia y no tener antecedentes penales. Estos formularios multilingües deberían permitir a los ciudadanos ahorrar dinero y tiempo evitando la necesidad de traducciones juradas.

M.D., eurodiputada socialista luxemburguesa encargada del informe, ha subrayado que uno de los objetivos es conseguir que la ciudadanía europea sea más eficaz, así como promocionar los derechos de los ciudadanos. Para ello, ha dicho, es necesario acabar con una burocracia exagerada.

La eurodiputada ha lamentado que las negociaciones con el Consejo no hayan sido «fáciles» y asegura que todavía existe «cierta desconfianza» entre los Estados miembros. Sin embargo, confía en que este nuevo paso lleve a «entendernos mejor».

Las nuevas normas introducen simplificaciones en materia de copias certificadas y traducciones juradas. V.J., comisaria de Justicia, ha destacado que los formularios multilingües en todas las lenguas de la U.E. ahorrarán a los ciudadanos tiempo y dinero. Los impresos estándar evitarán la necesidad de trámites y traducciones juradas.

No obstante, la normativa no tiene como propósito armonizar las legislaciones nacionales de los Estados miembros en la materia. En ningún caso obligará a reconocer el contenido de un impreso que proceda de otro país europeo, sobre todo en lo que respecta al ámbito del Derecho de familia.

La propuesta original de la Comisión también incluía la personalidad jurídica y la representación de una sociedad o empresa, pero el Consejo eliminó esta disposición. Una vez aprobado el acuerdo, el Reglamento entrará en vigor gradualmente, pero su aplicación no será plena hasta 2019.

Obligación de informar a los ciudadanos.

Para garantizar que los ciudadanos estén informados de los procedimientos simplificados y los nuevos formularios multilingües, los diputados han formulado una disposición que obliga a la Comisión y a los Estados miembros a informar a los ciudadanos de las nuevas normas a través de sitios web y portales de justicia en línea.

Los diputados también aseguraron una disposición que permita que las nuevas normas se extiendan después de dos años para cubrir los documentos públicos relativos a la situación jurídica y la representación de una empresa, diplomas y otros títulos, así como los documentos públicos que acrediten una discapacidad reconocida oficialmente, tras una revisión de las normas que debe evaluar también la posibilidad de establecer nuevos formularios multilingües en un futuro.

Próximas etapas.

El reglamento se publicará en el Diario Oficial de la U.E. y entrará en vigor progresivamente para aplicarse íntegramente a partir de 2019.

<http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-14956-2015-INIT/es/pdf>

• ***Acuerdo sobre los dos Reglamentos destinados a determinar las normas aplicables a los regímenes de propiedad para las parejas casadas o parejas de hecho.***

El Parlamento Europeo ha respaldado en Bruselas la nueva legislación para determinar qué juzgado decidirá sobre el reparto de patrimonio entre parejas internacionales en caso de divorcio o fallecimiento. Se trata un reglamento sobre regímenes económicos de los matrimonios y otro sobre las consecuencias patrimoniales de las uniones de hecho.

Las nuevas normas regulan qué tribunales tiene jurisdicción y la legislación a aplicar en cada caso. Además permitirá el reconocimiento y la aplicación en otros países de sentencias dictadas en un Estado miembro sobre asuntos patrimoniales.

Se aplicará en 18 países: Bélgica, Bulgaria, Chipre, República Checa, Alemania, Grecia, España, Francia, Croacia, Italia, Luxemburgo, Malta, Holanda, Austria, Portugal, Eslovenia, Finlandia y Suecia.

El reglamento de los regímenes económicos de los matrimonios fue aprobado por 498 votos a favor, 58 en contra y 35 abstenciones. A su vez, el texto de las consecuencias patrimoniales de las uniones de hecho ha salido adelante con 490 votos favorables, 68 en contra y 34 abstenciones.

Los reglamentos tienen por objeto determinar qué tribunal es competente y la legislación que será aplicable en materia de regímenes matrimoniales y las consecuencias patrimoniales de las uniones registradas. También facilitarán el reconocimiento y ejecución de decisiones en situaciones transfronterizas en estas materias y se establecerán normas claras sobre la ley aplicable en caso de divorcio o muerte, poniendo fin a los procedimientos paralelos y posiblemente contradictorios en varios estados miembros.

Las regulaciones dejan intactas las instituciones subyacentes de matrimonios y parejas, que siguen siendo cuestiones que están definidas por las leyes nacionales de los estados miembros. También incluyen una serie de salvaguardias con el fin de respetar los sistemas jurídicos nacionales. Por ejemplo, nada obliga a los Estados miembros cuya legislación no reconoce la institución de la unión registrada para proporcionar por ello, ni para asumir la competencia para dichas asociaciones participantes.

Se propuso la cooperación reforzada después de que el Consejo llegó a la conclusión, en su reunión de 3 de diciembre de 2015, que no sería posible, dentro de un período razonable de tiempo, para llegar a un acuerdo unánime en toda la U.E. sobre las propuestas originales de la Comisión sobre estos asuntos presentados en 2011.

Texto del Reglamento por el que se establece la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales:

<http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-8115-2016-INIT/es/pdf>

Texto del Reglamento por el que se establece la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de efectos patrimoniales de las uniones registradas:

<http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-8118-2016-INIT/es/pdf>