

## CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

DIRECTOR:

*Juan María Díaz Fraile,*

*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

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 LII • Núm. 43 (3.ª Época) JULIO DE 2017**

*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:

- ALGUNOS REMEDIOS CONTRA LA CLÁUSULA ABUSIVA DE RECLAMACIÓN POSICIONES DEUDORAS. *Por Carlos Ballugera Gómez Registrador de la Propiedad. @BallugeraCarlos.*
- LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009, DE 31 DE MARZO, 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, A LAS SOCIEDADES EXTRANJERAS ADQUIERENTES DE CARTERAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO. *Por Ángel Valero Fernández Reyes Registrador de la Propiedad.*

#### CASOS PRÁCTICOS.

##### POR EL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DE MADRID.

#### NORMAS:

**B.O.E.**

**CC.AA.**

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

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

**PROPIEDAD.** *(Basilio Aguirre Fernández y Pedro Ávila Navarro).*

**MERCANTIL** *(Ana del Valle Hernández y Pedro Ávila Navarro).*

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

**PROPIEDAD.** *(María Tenza Llorente).*

##### NO PUBLICADAS EN EL B.O.E.:

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

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

## SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES:

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

### TRIBUNAL SUPREMO.

#### SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL.

#### COMENTARIOS SENTENCIAS DE PLENO. SALA 1ª:

- S.T.S. 2017/1720.- 26-4-2017. COMPENSACIÓN POR TRABAJO DOMÉSTICO EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES (ART. 1.438 C.C.). ¿CAMBIO DOCTRINAL? *Por Ana Laura Cabezuelo Arenas, Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla.*

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

#### SENTENCIAS DE JUZGADOS Y AUDIENCIAS PROVINCIALES EN JUICIOS VERBALES. *Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad. (Se publica solo en el Boletín de la Intranet Colegial).*

- S.J.P.I. BARCELONA nº 37.- 26-6-2017.
- S.A.P. MADRID.- 25-5-2017.

#### COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES. *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Se publica solo en el Boletín de la Intranet Colegial).*

- S.J.P.I. MADRID nº 32.- 5-6-2017.- EJECUCIÓN DE EMBARGO. MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS ESTANDO CANCELADA POR CADUCIDAD LA ANOTACIÓN DE EMBARGO QUE HA MOTIVADO LA ADJUDICACIÓN. LA CADUCIDAD DE UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO DETERMINA LA INEXISTENCIA DEL ASIENTO EN EL REGISTRO Y QUE LAS ANOTACIONES POSTERIORES GANEN PREFERENCIA POR LA MEJORA DE RANGO REGISTRAL.
- S.A.P. MADRID.- 1-6-2017.- EJECUCIÓN DE EMBARGO. MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN CUYO EMBARGO SE EJECUTA Y DE LAS CARGAS POSTERIORES ESTANDO CANCELADA POR CADUCIDAD AQUÉLLA ANOTACIÓN. LAS CARGAS POSTERIORES MEJORAN DE RANGO, POR LO QUE NO CABE CANCELARLAS.
- S.J.P.I. BARCELONA nº 37.- 26-6-2017.- CONVENIO REGULADOR APROBADO JUDICIALMENTE. TRANSMISIÓN PATRIMONIAL EN ESCRITURA PÚBLICA.
- S.A.P. SANTA CRUZ DE TENERIFE.- 14-4-2017.- PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS ELEMENTOS PREEXISTENTES, LLEVADA A CABO COMO CONSECUENCIA DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE VUELO RECONOCIDO E INSCRITO.

### TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

#### DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.

#### NOTICIAS DE LA UNIÓN EUROPEA.

#### INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL:

#### PRIMERA QUINCENA JULIO DE 2017.

#### SEGUNDA QUINCENA JULIO DE 2017

#### ENLACES DE INTERÉS.

## ÍNDICE

### I. NOTICIAS DE INTERÉS.

- **RESOLUCIÓN DE 14 DE JULIO DE 2017, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DIGITAL, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES DE USO DE FIRMA ELECTRÓNICA NO CRIPTOGRÁFICA, EN LAS RELACIONES DE LOS INTERESADOS CON LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y SUS ORGANISMOS PÚBLICOS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/18/pdfs/BOE-A-2017-8393.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 30 DE JUNIO DE 2008, POR LA QUE SE APRUEBA EL CUADRO DE SUSTITUCIONES DE REGISTRADORES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8603.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 12 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ENTRE MIEMBROS DEL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 12 DE JUNIO DE 2017, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8531.pdf>

- **DIRECTIVA 2017/1.132, DE 14 DE JUNIO DE 2017, DEL PARLAMENTO Y DEL CONSEJO SOBRE DETERMINADOS ASPECTOS DEL DERECHO DE SOCIEDADES. REFUNDE, EN UN TEXTO CONSOLIDADO, LAS DIRECTIVAS DE SOCIEDADES, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2017.**

<http://www.boe.es/doue/2017/169/L00046-00127.pdf>

- **CONTROL DE LA APLICACIÓN DEL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA. INFORME ANUAL DE 2016. EN COMPARACIÓN CON 2016, EL NÚMERO DE NUEVAS DENUNCIAS AUMENTÓ CONSIDERABLEMENTE TRAS EL BRUSCO DESCENSO DEL AÑO ANTERIOR. EL NÚMERO DE NUEVOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN POR TRANSPOSICIÓN TARDÍA SE DUPLICÓ CON CRECES. TAMBIÉN EMPEZARON A ASCENDER EL NÚMERO DE EXPEDIENTES E.U. PILOT NUEVOS Y EL NÚMERO DE PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN INCOADOS, LO QUE SUPUSO UNA INVERSIÓN DE LA TENDENCIA REGISTRADA DESDE 2012.**

[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file\\_import/national\\_factsheet\\_spain\\_2016\\_es\\_0.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file_import/national_factsheet_spain_2016_es_0.pdf)

- **SENTENCIA 67/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. MODIFICACIÓN LA DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE CATALUÑA. COMPETENCIAS SOBRE REGISTROS PÚBLICOS: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS REGLAMENTARIOS AUTONÓMICOS RELATIVOS AL RÉGIMEN Y CRITERIOS OBJETIVOS DE DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES, MODIFICAN LOS DISTRITOS HIPOTECARIOS, REGULAN LA INSTALACIÓN DE OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO, LA PROVISIÓN DE REGISTROS MEDIANTE CONCURSO ESPECIAL, EL NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES ACCIDENTALES, LA CREACIÓN DE REGISTROS MEDIANTE AGRUPACIÓN PERSONAL.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7643.pdf>

- **PROPIEDAD INTELECTUAL. REAL DECRETO-LEY 12/2017, DE 3 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, DE 12 DE ABRIL, EN CUANTO AL SISTEMA DE COMPENSACIÓN EQUITATIVA POR COPIA PRIVADA.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/04/pdfs/BOE-A-2017-7718.pdf>

### **III. CASOS PRÁCTICOS.** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador De La Propiedad.*

#### ***Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid:***

1. EJECUCIÓN ORDINARIA: VIVIENDA HABITUAL. CÁLCULO DE COSTAS, PARA DETERMINAR EL SOBRANTE, SUPERIOR AL 5% DE LA DEMANDA EJECUTIVA.
2. PROPIEDAD HORIZONTAL. VENTA EN DOCUMENTO PRIVADO DE UNA PLAZA DE GARAGE SIN ESPECIFICAR LA COUTA.
3. HERENCIA. PARTICIPACIÓN CONTADOR-PARTIDOR ¿CABE LA ACEPTACIÓN PARCIAL DE LA ADJUDICACIÓN, NO ACEPTANDO LAS LIMITACIONES IMPUESTAS SOBRE DETERMINADO BIEN?

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

##### **1. B.O.E:**

##### **CORTES GENERALES:**

- RESOLUCIÓN DE 22 DE JUNIO DE 2017, DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 9/2017, DE 26 DE MAYO, POR EL QUE SE TRANSPONEN DIRECTIVAS DE LA UNIÓN EUROPEA EN LOS ÁMBITOS FINANCIERO, MERCANTIL Y SANITARIO, Y SOBRE EL DESPLAZAMIENTO DE TRABAJADORES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/30/pdfs/BOE-A-2017-7528.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 11/2017, DE 23 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA FINANCIERA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8520.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 12/2017, DE 3 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, DE 12 DE ABRIL, EN CUANTO AL SISTEMA DE COMPENSACIÓN EQUITATIVA POR COPIA PRIVADA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8521.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 13/2017, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA UNA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO EXTRAORDINARIA Y ADICIONAL PARA EL REFUERZO DE LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL, EN LA SEGURIDAD SOCIAL, EN EL ÁMBITO LABORAL Y DEL CONTROL DEL GASTO, PARA LA MEJORA EN LA PRESTACIÓN DE DETERMINADOS SERVICIOS A LOS CIUDADANOS, Y POR EL QUE SE CREAN ESPECIALIDADES EN CUERPOS Y ESCALAS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y SUS ORGANISMOS PÚBLICOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8522.pdf>

##### **JEFATURA DEL ESTADO:**

- REAL DECRETO-LEY 12/2017, DE 3 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, DE 12 DE ABRIL, EN CUANTO AL SISTEMA DE COMPENSACIÓN EQUITATIVA POR COPIA PRIVADA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/04/pdfs/BOE-A-2017-7718.pdf>

- REAL DECRETO-LEY 13/2017, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA UNA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO EXTRAORDINARIA Y ADICIONAL PARA EL REFUERZO DE LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL, EN LA SEGURIDAD SOCIAL, EN EL ÁMBITO LABORAL Y DEL CONTROL DEL GASTO, PARA LA MEJORA EN LA PRESTACIÓN DE DETERMINADOS SERVICIOS A LOS CIUDADANOS, Y POR EL QUE SE CREAN ESPECIALIDADES EN CUERPOS Y ESCALAS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y SUS ORGANISMOS PÚBLICOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/08/pdfs/BOE-A-2017-7977.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 3/2017, DE 27 DE JUNIO, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/12/pdfs/BOE-A-2017-8118.pdf>

##### **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES:**

- ORDEN 686/2017, DE 21 DE JULIO, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL GOBIERNO PARA ASUNTOS ECONÓMICOS DE 21 DE JULIO DE 2017, POR EL QUE SE ADOPTAN NUEVAS MEDIDAS

ADICIONALES PARA GARANTIZAR EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN DEFENSA DEL INTERÉS GENERAL Y EL CUMPLIMIENTO DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/22/pdfs/BOE-A-2017-8620.pdf>

- ORDEN PRA/696/2017, DE 25 DE JULIO, POR LA QUE SE CONVOCA LA SEGUNDA PRUEBA DE EVALUACIÓN DE APTITUD PROFESIONAL PARA EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE ABOGADO PARA EL AÑO 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/26/pdfs/BOE-A-2017-8866.pdf>

### **MINISTERIO DE JUSTICIA:**

- RESOLUCIÓN DE 26 DE JUNIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON JUAN FERNANDO VILLANUEVA CAÑADAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N.º 2, CON EFECTOS DE 24 DE JUNIO, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7823.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JUNIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCA OPOSICIÓN ENTRE NOTARIOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/12/pdfs/BOE-A-2017-8126.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 30 DE JUNIO DE 2008, POR LA QUE SE APRUEBA EL CUADRO DE SUSTITUCIONES DE REGISTRADORES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8603.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 12 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ENTRE MIEMBROS DEL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 12 DE JUNIO DE 2017, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8531.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 12 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE NOTARÍAS VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 6 DE JUNIO DE 2017, Y SE DISPONE SU PUBLICACIÓN Y COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8532.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 12 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL MODELO DE CONTRATO DE FINANCIACIÓN A COMPRADOR DE VEHÍCULOS, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN F-FC-L, PARA SER UTILIZADO POR FCE BANK PLC SUCURSAL EN ESPAÑA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/24/pdfs/BOE-A-2017-8713.pdf>

### **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA.**

- REAL DECRETO 683/2017, DE 30 DE JUNIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, APROBADO POR EL REAL DECRETO 634/2015, DE 10 DE JULIO, EN RELACIÓN CON LA COBERTURA DEL RIESGO DE CRÉDITO EN ENTIDADES FINANCIERAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7582.pdf>

- REAL DECRETO 702/2017, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO PARA EL AÑO 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/08/pdfs/BOE-A-2017-7978.pdf>

- REAL DECRETO 703/2017, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE DESARROLLA LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DEL MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL Y SE MODIFICA EL REAL DECRETO 424/2016, DE 11 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DE LOS DEPARTAMENTOS MINISTERIALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/08/pdfs/BOE-A-2017-7979.pdf>

REAL DECRETO 725/2017, DE 21 DE JULIO, POR EL QUE SE DESARROLLA LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8753.pdf>

- **ORDEN 633/2017, DE 28 DE JUNIO, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE PODERES INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO ELECTRÓNICO DE APODERAMIENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y EN EL REGISTRO ELECTRÓNICO DE APODERAMIENTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS DE FIRMA VÁLIDOS PARA REALIZAR LOS APODERAMIENTOS APUD ACTA A TRAVÉS DE MEDIOS ELECTRÓNICOS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/04/pdfs/BOE-A-2017-7719.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, 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/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8449.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, 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/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8450.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 11 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, POR LA QUE SE AMPLÍAN LOS PLAZOS PREVISTOS EN LAS RESOLUCIONES DE 16 DE FEBRERO Y 20 DE DICIEMBRE DE 2016, POR LAS QUE SE DETERMINAN MUNICIPIOS Y PERÍODO DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/20/pdfs/BOE-A-2017-8506.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 14 DE JULIO DE 2017, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DIGITAL, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES DE USO DE FIRMA ELECTRÓNICA NO CRIPTOGRÁFICA, EN LAS RELACIONES DE LOS INTERESADOS CON LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y SUS ORGANISMOS PÚBLICOS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/18/pdfs/BOE-A-2017-8393.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN DE 28 DE JUNIO DE 2017, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REHABILITACIÓN DE LOS NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/14/pdfs/BOE-A-2017-8272.pdf>

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

- RESOLUCIÓN DE 25 DE JULIO DE 2017, DEL CONSEJO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, POR LA QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DE LA COMISIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/31/pdfs/BOE-A-2017-9079.pdf>

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

RESOLUCIÓN DE 20 DE JULIO DE 2017, DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA, SOBRE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 24.2 DE LA LEY 25/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DE TRATADOS Y OTROS ACUERDOS INTERNACIONALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8752.pdf>

## **BANCO DE ESPAÑA:**

- CIRCULAR 1/2017, DE 30 DE JUNIO, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE MODIFICA LA CIRCULAR 1/2013, DE 24 DE MAYO, SOBRE LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/08/pdfs/BOE-A-2017-7985.pdf>
- RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/04/pdfs/BOE-A-2017-7765.pdf>
- RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2017, 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/2017/07/12/pdfs/BOE-A-2017-8164.pdf>
- RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/20/pdfs/BOE-A-2017-8519.pdf>
- RESOLUCIÓN DE 25 DE JULIO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS CAMBIOS DEL EURO CORRESPONDIENTES AL DÍA 25 DE JULIO DE 2017, PUBLICADOS POR EL BANCO CENTRAL EUROPEO, QUE TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE CAMBIOS OFICIALES, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 46/1998, DE 17 DE DICIEMBRE, SOBRE LA INTRODUCCIÓN DEL EURO.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/26/pdfs/BOE-A-2017-8876.pdf>

## **2. COMUNIDADES AUTÓNOMAS.**

### **ANDALUCÍA:**

- DECRETO 117/2017, DE 11 DE JULIO, POR EL QUE SE DETERMINAN LOS PRECIOS PÚBLICOS, PARA EL CURSO 2017/2018, DE LAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE ANDALUCÍA POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ACADÉMICOS Y ADMINISTRATIVOS.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/134/BOJA17-134-00010-12647-01\\_00117823.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/134/BOJA17-134-00010-12647-01_00117823.pdf)
- ORDEN DE 29 DE JUNIO DE 2017, POR LA QUE SE CONVOCAN PARA EL EJERCICIO 2017 AYUDAS, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, PARA EL ALQUILER DE VIVIENDAS A PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD O CON INGRESOS LIMITADOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00017-12042-01\\_00117254.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00017-12042-01_00117254.pdf)  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00001-12083-01\\_00117279.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00001-12083-01_00117279.pdf)
- ORDEN DE 29 DE JUNIO DE 2017, POR LA QUE SE CONVOCAN PARA EL EJERCICIO 2017, SUBVENCIONES, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, DESTINADAS AL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00016-12044-01\\_00117256.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00016-12044-01_00117256.pdf)  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00001-12080-01\\_00117278.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/128/BOJA17-128-00001-12080-01_00117278.pdf)

### **ARAGÓN:**

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN VMV/971/2017, DE 7 DE JULIO, POR LA QUE SE CONVOCAN, PARA EL EJERCICIO 2017, AYUDAS DE FOMENTO A LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA CORRESPONDIENTES A LA PRO-

RROGA, PARA 2017, DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=973039684141>

#### **PRINCIPADO DE ASTURIAS:**

- **ACUERDO DE 28 DE JUNIO DE 2017, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE NOMBRA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.**

<https://sede.asturias.es/bopa/2017/07/03/2017-07561.pdf>

#### **CANARIAS:**

- **ORDEN DE 27 DE JULIO DE 2017, POR LA QUE SE NOMBRAN REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2017/146/003.html>

#### **CASTILLA LA MANCHA:**

- **LEY 2/2017, DE 4 DE JULIO, DE MEDIDAS TRIBUTARIAS Y ADMINISTRATIVAS.**

<http://bocyl.jcyl.es/boletines/2017/07/06/pdf/BOCYL-D-06072017-1.pdf>

#### **EXTREMADURA:**

- **ORDEN DE 25 DE JULIO DE 2017 POR LA QUE SE NOMBRAN REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES PARA SERVIR EN PLAZAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.**

<http://doe.gobex.es/pdfs/doe/2017/1460o/17050324.pdf>

#### **GENERALITAT DE CATALUÑA:**

- **LEY 7/2017, DE 2 DE JUNIO, DEL RÉGIMEN DE LAS SECCIONES DE CRÉDITO DE LAS COOPERATIVAS.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7816.pdf>

- **LEY 8/2017, DE 15 DE JUNIO, DE LA COMUNIDAD CATALANA EN EL EXTERIOR.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7817.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 5/2017, DE 28 DE MARZO, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS, FINANCIERAS Y DEL SECTOR PÚBLICO Y DE CREACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, SOBRE ESTANCIAS EN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS, SOBRE ELEMENTOS RADIODIÓXICOS, SOBRE BEBIDAS AZUCARADAS ENVASADAS Y SOBRE EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7818.pdf>

#### **EXTREMADURA:**

- **LEY 6/2017, DE 10 DE JULIO, DEL PLAN DE ESTADÍSTICA DE EXTREMADURA 2017-2020.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/26/pdfs/BOE-A-2017-8842.pdf>

#### **MADRID:**

- **LEY 9/2017, DE 3 DE JULIO, POR LA QUE SE ESTABLECE EL MECANISMO DE NATURALEZA NO TRIBUTARIA COMPENSATORIO DE LA REPERCUSIÓN OBLIGATORIA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES A LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y SE ADOPTAN MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

[http://www.boem.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOEM/2017/07/20/BOEM-20170720-1.PDF](http://www.boem.es/boletin/CM_Orden_BOEM/2017/07/20/BOEM-20170720-1.PDF)

## NAVARRA:

- LEY FORAL 9/2017, DE 27 DE JUNIO, POR LA QUE SE MODIFICA EL TÍTULO Y EL ARTICULADO DE LA LEY FORAL 18/1986, DE 15 DE DICIEMBRE, DEL VASCUENCE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/24/pdfs/BOE-A-2017-8667.pdf>

- LEY FORAL 10/2017, DE 27 DE JUNIO, DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA LEY FORAL 26/2016, DE 28 DE DICIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/24/pdfs/BOE-A-2017-8668.pdf>

## COMUNITAT VALENCIANA:

- ORDEN 6/2017, DE 19 DE JULIO, DE LA CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONÓMICO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LOS COEFICIENTES APLICABLES EN 2017 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.dogv.gva.es/datos/2017/07/25/pdf/2017\\_6785.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2017/07/25/pdf/2017_6785.pdf)

## V. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO.

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

**1.1. RESOLUCIONES DE LA PROPIEDAD.** *Por Basilio Aguirre Fernandez, Registrador de la Propiedad.*

**1.2. RESOLUCIONES MERCANTIL.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad.*

**1.1. RESOLUCIONES DE LA PROPIEDAD.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.*

**1.2. RESOLUCIONES MERCANTIL.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.*

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

**2.1. RESOLUCIONES DE LA PROPIEDAD.** *Por María Tenza Navarro, Registradora de la Propiedad.*

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

- R. 9-6-2017.- R.P. ALMERÍA Nº 3.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACREDITACIÓN DE SI LA VIVIENDA ES O NO LA HABITUAL DEL DEUDOR.** Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo, necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

En la actualidad, tras la reforma operada por la L. 1/2013 de 14 de mayo, el art. 21.3 de la L.H., con el objeto de ahondar en las medidas de protección de la vivienda habitual, impone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas se haga constar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble éste tendrá condición de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución. Sin embargo, en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la L. 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el letrado de la Administración de Justicia que resuelve el procedimiento de ejecución.

Parece entender la registradora que si se han especificado las cantidades pendientes de satisfacción después de la adjudicación, en tanto el precio de esta ha sido insuficiente para cubrir el total reclamado, es porque se trata de la vivienda habitual del deudor, dado que sólo en ese caso sería exigible tal especificación, por exigencia del art. 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la necesidad de determinar el saldo pendiente de pago por los diferentes conceptos (principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas devengadas efectivamente durante el procedimiento) resulta con carácter general y respecto de toda clase de bienes de lo establecido en el art. 654, puntos 1 y 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De lo dispuesto en este precepto se deduce que si el precio de remate de la finca es inferior al importe de lo reclamado, ello no puede significar que el acreedor vea frustradas sus legítimas aspiraciones al cobro íntegro de su crédito (vid S. de la Sala Primera del T.S. de 13-1-2015), cobro que podrá instar a través del pertinente procedimiento de ejecución ordinario (art. 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Puesto que no consta que en el seno del procedimiento se haya hecho valer por el deudor el carácter habitual de la vivienda, sólo puede el letrado de la Administración de Justicia pronunciarse conforme a lo que resulte en autos y teniendo en cuenta estas circunstancias la expresión «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor», reúne la claridad necesaria a estos efectos. Así resulta además de forma indubitada de la diligencia de ordenación de fecha 18-5-2015 si bien debió aportarse en un formato que reuniese todos los requisitos de autenticidad que para su acceso al Registro resulta de lo dispuesto en los arts. 3 de la L.H. y 34 del R.H.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7784.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. SALOU.- **LEGADO: ENTREGA.** Cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta D.G.R.N. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la L.H. y remitir el expediente formado a esta D.G.R.N. en cumplimiento del art. 324 de la L.H.

En cuanto a la cuestión de fondo del recurso, cabe recordar que, en el ámbito del Derecho común, el art. 885 del C.C. establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. En concordancia con tales preceptos legales, el art. 81 del R.H. dispone lo siguiente: «La inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de: a) Escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario (...) y por el heredero o herederos». Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en RR. de 13-1-2006, 13-4-2009, 4-7-2014 y 4 de marzo y 5-4-2016, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario.

En el ámbito del Derecho sucesorio catalán, establece el art. 427.22, apartado 3, del C.C. de Cataluña que «sin consentimiento de la persona gravada o, si procede, de la facultada para la entrega, el legatario no puede tomar posesión, por su propia autoridad, de la cosa o el derecho legados». Y según el apartado 4, «no obstante lo establecido por el apartado 3, el legatario puede tomar por sí solo la posesión del legado si el causante lo ha autorizado, si se trata de un prelegado o si el legado es de usufructo universal, así como en Tortosa si toda la herencia está distribuida en legados». Debe tenerse en cuenta que el testamento debe contener necesariamente institución de heredero (art. 423.1 del C.C. de Cataluña); y el heredero debe cumplir las cargas hereditarias (art. 411.1 del C.C. de Cataluña), entre las que se encuentran la entrega de los legados, si bien podrá reducirlos para retener la denominada cuarta falcidia o cuarta hereditaria mínima (vid. arts. 427.40 y siguientes del C.C. de Cataluña).

Pero en el presente caso no puede confirmarse la conclusión de la recurrente cuando afirma que está facultada para tomar posesión de la cosa legada por el hecho de otorgarle el testador la «facultad de disposición» de dicha cosa. Como sostiene el registrador en su calificación, tal expresión únicamente puede interpretarse en el sentido de confirmar la naturaleza real y no obligacional del legado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7785.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. SAN JAVIER nº 2.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE CARGAS POSTERIORES.** Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de los establecidos en los arts. 134 de la L.H. y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. De hecho, como señala el primer inciso del art. 131 de la L.H., esta eficacia cancelatoria alcanza también a las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Estos supuestos son los regulados en el art. 695. Por lo tanto, como recuerda la R. este Centro Directivo de 19-2-2016, todas aquellas cargas que no tengan rango preferente a la hipoteca que ha dado lugar a la ejecución han de ser objeto de cancelación. Únicamente pueden subsistir aquellas cargas que sean preferentes a la hipoteca que fundamenta la ejecución y las inscripciones contempladas como excepción en el párrafo segundo del mismo art. 134.

En el supuesto de este expediente el registrador se niega a cancelar una anotación que afecta al derecho real de hipoteca que es objeto de ejecución. Se trata de una anotación de existencia de proceso penal, que, según la literalidad del mandamiento judicial que la motivó, tiene el siguiente alcance: «(...) se interesará que sobre esas fincas registrales se anote preventivamente la existencia de un procedimiento penal, con indicación de las personas físicas y las personas jurídicas a las que se investiga por presuntos delitos de (...) y con indicación de que esta finca registral y los derechos sobre la misma podrían verse afectados por el pronunciamiento que sobre la responsabilidad pecuniaria se podría adoptar finalmente en esta litis».

En consecuencia constando anotada la existencia de un procedimiento penal y dado que en su momento no pudo practicarse la anotación de prohibición de disponer, puesto que la persona investigada en el procedimiento no era titular de la finca sino de la hipoteca que la gravaba, no cabe duda que como se ha reflejado anteriormente, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser en este caso los penales. También debe tenerse en cuenta en este caso la circunstancia de que entre los encausados en el proceso penal que originó la anotación se encuentra la entidad que ha resultado adjudicataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria y aunque ello no implica la identidad entre acreedor y adjudicatario, sí justifica el mantenimiento de una medida que evidentemente el actual titular, la sociedad «Iniciativa Única 62, S.L.» no puede alegar desconocer.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7786.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. OVIEDO nº 4.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H.: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y la consecuente rectificación de descripción de finca, poniendo de manifiesto el registrador dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del art. 199 de la L.H.

En el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. RR. 22 de febrero y 16-6-2003, 3-1-2006 o 30-1-2015), más aún, cuando, tras la reforma de la L. 13/2015, de 24 de junio, la Ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas. El art. 199 de la L.H. regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el art. 9.b) de la L.H. «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de una reiteración de modificaciones descriptivas así como posibles negocios no documentados, según ha quedado expuesto anteriormente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7787.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. BARCELONA Nº 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PROCEDIMIENTO.** Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del R.H. y de las RR. de este Centro Directivo relativa 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. de 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.

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). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas RR. (10 de marzo y 5-5-1978, 6-11-1980, 26-11-1992, 10-9-2004, 13-9-2005, 19-6-2010, 7 de marzo y 2-12-2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16-10-2012) 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7788.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. SAN SEBASTIÁN Nº 6.- **DERECHO FORAL VASCO: PRETERICIÓN.** El art. 3 de la L. 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dice: «El derecho supletorio. 1. En defecto de ley o de costumbre foral aplicable, regirá como supletorio el C.C. y las demás disposiciones generales». Y la disposición transitoria primera de la L. 5/2015 de Derecho Civil Vasco dice: «Conflictos intertemporales. Los conflictos intertemporales entre esta ley y las que deroga se resolverán aplicando las disposiciones transitorias preliminar, 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 12.ª del C.C.».

En cuanto al conflicto de derecho intertemporal, la disposición transitoria duodécima de dicho C.C. dice: «Los derechos a la herencia del que hubiese fallecido, con testamento o sin él, antes de hallarse en vigor el Código, se regirán por la legislación anterior. La herencia de los fallecidos después, sea o no con testamento, se adjudicará y repartirá con arreglo al Código, pero cumpliendo, en cuanto éste lo permita, las disposiciones testamentarias. Se respetarán, por lo tanto, las legítimas, las mejoras y los legados: pero reduciendo su cuantía, si de otro modo no se pudiera dar a cada partícipe en la herencia lo que le corresponda según el Código». Referidos a la sucesión objeto de este expediente, recoge el número 4 del art. 48 de la Ley de Derecho Civil Vasco, que: «La preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento». Por otro lado, el número 2 del art. 48 del mismo texto legal, establece que: «El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita». Así pues, siendo que en la presente sucesión queda un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el art. 48 de la L. 5/2015 en su número 2, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante, aun cuando eran absolutamente desconocidos por el testador al tiempo del otorgamiento de su testamento.

En cuanto a la segunda de las cuestiones previas se refiere, como ya se ha dicho también subyace en esta herencia un conflicto de derecho interregional: el testamento está otorgado bajo la normativa del C.C. por un testador que en el momento de su otorgamiento tenía vecindad civil común pero que en el momento de su fallecimiento, por modificación de la ley, tiene vecindad civil foral vasca. Conforme a lo establecido en los arts. 9 y 16 del C.C., resulta que aplicado dicho art. a los conflictos de Derecho interregional, la sucesión se rige por la vecindad civil del causante en el momento de su fallecimiento, que ha sido la vasca, si bien el testamento otorgado bajo la vigencia de la vecindad civil común es válido pero las legítimas se ajustan a la vecindad civil vasca que es la que rige la sucesión. Además, en cuanto a la aplicación del art. 814 del C.C. como posible fuente de solución del supuesto de este expediente, efectivamente lo resuelve cuando en su último párrafo dice: «A salvo las legítimas, tendrá preferencia en todo caso lo ordenado por el testador».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7789.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. PUERTO DEL ROSARIO Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** El art. 326 de la L.H. establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». El art. 327 aclara que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la D.G.R.N., se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada». Asimismo indica que «podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el art. 38.4 de la L. 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

Como ya ha declarado este Centro Directivo en reiteradísimas ocasiones, no es el recurso cauce hábil para su impugnación, sino que tal impugnación ha de hacerse mediante demanda ante los tribunales de Justicia contra todos aquellos a los que la inscripción practicada conceda algún derecho. No obstante, este Centro Directivo considera conveniente señalar: – Que, como ya se ha indicado, la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada. – Que si la ahora recurrente considera que la inmatriculación practicada es incorrecta y resulta lesionada por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al art. 40 de la misma Ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7790.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. MÁLAGA Nº 3.- **REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL.** Establece el art. 254.1 de la L.H. que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el art. 54 del texto refundido de la Ley del I.T.P. y A.J.D. Esta última disposición se desarrolla por los arts. 122 y 123 del Reglamento del I.T.P. y A.J.D., aprobado por el R.D. 828/1995, de 29 de mayo.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (R. 21-12-1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del art. 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o declara 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 la escritura 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 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 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 (vid., por todas, las recientes RR. de 3 y 10 de octubre y 27-11-2014).

La cuestión de la tributación de la usucapión no ha sido pacífica ni en la jurisprudencia ni en la propia doctrina de la Dirección General de Tributos que en consultas vinculantes V0735-11 de 23-3-2011 y V2177-12 de 14-11-2011 resolvió en sentido contrario entendiendo que el reconocimiento de dominio que va implícito en la declaración de adquisición debía ser objeto de tributación. Por lo tanto, conforme a lo anteriormente expuesto, esta situación no puede desvirtuar el principio básico antes señalado en los arts. 254 de la L.H. y 54 del Texto refundido de la Ley del I.T.P. y A.J.D., y en el art. 122 del R.D. 828/1995, de 29 de mayo

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7791.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. OURENSE nº 3.- **HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ORDEN DE CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS.** La cuestión de fondo se refiere a si es posible cancelar una hipoteca unilateral no aceptada constituida a favor de Agencia Estatal de Administración Tributaria sin que conste el consentimiento del acreedor designado ni el requerimiento a que se refiere el art. 141 de la L.H. La R. 17-6-2013, afirma lo siguiente: «La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el art. 141 párrafo segundo de la L.H. y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el art. 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar. A este respecto, es doctrina de este Centro Directivo (vid. las RR. 4-4-1991, 23-10-2008 y 4-3-2010) que, conforme a los arts. 141 de la L.H. y 237 del R.H., no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral».

De la regulación legal y de la doctrina que al respecto ha elaborado esta Dirección General resulta: a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca. La regulación administrativa no regula en absoluto ni los requisitos o efectos civiles de las garantías presentadas ante la Administración ni los requisitos ni efectos de su extinción, precisamente por ser cuestiones todas ellas cuya regulación se reserva a normas de orden civil. Procede, en definitiva, la confirmación del defecto y la desestimación del recurso en cuanto a la cuestión de fondo.

Con independencia de si un asiento anterior consta o no prorrogado, la calificación no puede llevarse a cabo sino desde que la situación del Libro Diario lo permite por haber caducado el asiento anterior o por haber sido el documento anteriormente presentado objeto de despacho. El fundamento es el mismo en ambos supuestos: dado que el registrador debe calificar en función del estado del Registro, hasta que cese la indeterminación derivada de la existencia de un asiento anterior pendiente de resolución favorable o desfavorable, no puede emitirse decisión respecto al presentado posteriormente. Pero para que así ocurra es imprescindible que el asiento anterior impida, como consecuencia de su contenido, el despacho del posterior o, lo que es lo mismo, que el asiento posterior se refiera a una situación jurídica que resulte incompatible de llevarse a cabo la inscripción del primero. Así resulta de lo establecido en el art. 17 de la L.H.

En el supuesto que da lugar a la presente los asientos de presentación a que se refiere el acuerdo de la registradora son: en primer lugar, un asiento anterior relativo a la solicitud de cancelación de hipoteca unilateral, asiento que se encuentra en prórroga como consecuencia de la calificación negativa objeto de esta resolución; en segundo lugar, un asiento posterior en virtud del cual el titular registral del dominio cons-

tituye derecho real de opción de compra a favor de tercero, con la particularidad de que sólo respecto a una de las cinco fincas a que el asiento se refiere existe el asiento anterior de solicitud de cancelación de hipoteca. Sólo cuando expresamente se solicite podrá considerarse que queda excluido del tratamiento unitario una parte del documento, bien porque se haya solicitado al tiempo de la presentación (art. 425), bien en un momento posterior por desistimiento parcial (art. 433 del R.H.). Si el presentante de un documento que se refiera a distintas fincas desea que se practique un asiento de presentación respecto de cada una de ellas debe solicitarlo así expresamente al aportar el título al Registro, circunstancia que no resulta se haya producido en este expediente. La solicitud de cancelación de una hipoteca inscrita no impide la calificación y despacho, en su caso, del documento de opción de compra presentado con posterioridad. Es cierto que el contenido del Registro puede ser determinante para el optante a la hora de contratar, pero no es esta la cuestión que se debate, pues con independencia del estado del Registro al tiempo de la presentación no existe obstáculo registral para su calificación y, en su caso, inscripción. Téngase en cuenta que inscrita la opción de compra las vicisitudes anteriores o posteriores que puedan afectar al contenido del registro (cancelación de la hipoteca previamente inscrita, por ejemplo), repercutirán, en su caso, en el ejercicio del derecho, pero no en su inscripción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7792.pdf>

- R. 14-6-2017.- R.P. ALTEA.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LOS CÓNYUGES.** En la nota de calificación se manifiesta que según la inscripción 7.<sup>a</sup>, de ampliación de hipoteca, «(...) su domicilio se encuentra en Partida Plá de la Lloca calle (...)», compareciendo doña M.S. al objeto de asentir. Este domicilio es coincidente con la finca registral cuya anotación preventiva se pretende. Conforme al art. 144.5 del R.H. «cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado».

En el presente expediente, de la inscripción 7.<sup>a</sup>, se deduce registralmente, que la vivienda tiene el carácter de vivienda familiar, por lo que será preciso bien que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular registral embargado, o bien que pese a lo que consta en el Registro, del mandamiento resulte que la vivienda no tiene tal carácter, apreciación de competencia exclusiva judicial, sin que ya el registrador pueda calificar este extremo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7861.pdf>

- R. 14-6-2017.- R.P. MARBELLA nº 3.- **HIPOTECA: EDIFICACIÓN DESCRITA EN LA ESCRITURA PERO NO INSCRITA.** La única cuestión que plantea el presente recurso consiste en determinar si procede o no inscribir un derecho real de hipoteca que se ha constituido sobre una parcela urbanizada inscrita, sobre la que se indica en la parte expositiva de la escritura de constitución de hipoteca que se ha construido una vivienda unifamiliar aislada; todo ello sin que haya tenido acceso a los libros registrales la correspondiente declaración de obra nueva del edificio construido, ni se declare expresamente la misma en la citada escritura de hipoteca, obra nueva cuyos requisitos de inscripción, por otra parte, tampoco se acreditan.

La cuestión objeto de este expediente ha sido ya abordada, entre otras, por las Resoluciones de esta Dirección General de 6-2-1986 (edificio no inscrito) y 21-3-1997 (edificio inscrito sólo en construcción), según las cuales se encuentra ya resuelta en el art. 110.1.º de la L.H. que al tratar de la extensión de la hipoteca sólo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere (respecto de los que exige pacto expreso), pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca.

No puede entenderse, como hace el registrador, que las escrituras de constitución de hipoteca en que concurren las circunstancias mencionadas vulneran el principio de especialidad, porque en ellas se concreta sin lugar a dudas la finca registral sobre la que recae el gravamen y, además, se indica que ya existe una edificación construida identificándola adecuadamente. Tampoco se vulnera el principio de tracto sucesivo, porque la finca hipotecada figura inscrita a favor del constituyente de la hipoteca que, en consecuencia, se encuentra legitimado para su constitución.

El problema, en realidad, no radica en la «extensión objetiva de la hipoteca» (arts. 109 a 113 de la L.H.), sino en la delimitación o determinación del «objeto inicial hipotecado» en el momento de la constitución del préstamo hipotecario (ex art. 106 de la L.H.). El objeto inicialmente hipotecado es, en realidad, la finca registral tal cual exista en la realidad fáctica (solar más construcción) en el momento de constituirse la garantía, aunque no se encuentre inscrita la edificación ni tampoco se la mencione en la escritura de constitución de hipoteca, porque sería una parte integrante de la finca hipotecada y, además, su existencia anterior se puede probar por medios extrarregistrales, llegado el momento de su sujeción. El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca se ha de entender referido al contenido del derecho real de hipoteca no a su objeto. El hecho de que el certificado de tasación incluya la valoración de una edificación terminada, no significa que la obra nueva de la misma deba inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En este caso la sociedad tasadora ha constatado como discrepancias entre la finca gravada en la realidad física y su descripción registral que falta la inscripción de la obra nueva de la vivienda unifamiliar, no pone en duda en ningún momento la identidad de la finca, pero es indudable que esa discordancia influye significativamente en la valoración; por lo que condiciona correctamente el valor de tasación a que «queden acreditados registralmente los datos cuantitativos y cualitativos referentes a la edificación que se consideren básicos para su obtención», ya que la falta de inscripción registral de la obra nueva terminada impide que se pueda presumir la legalidad de la edificación y, en consecuencia, su real valor. Por tanto, hasta que no se inscriba la obra nueva o se acredite su realidad fáctica, ese valor de tasación es ineficaz, si bien no es impeditivo de la inscripción de la hipoteca, sino únicamente de la inscripción de los pactos referentes a la ejecución directa de la hipoteca y a su venta extrajudicial. Ahora bien, al afectar el defecto de la falta de tasación a uno de los pactos de carácter esencial de la hipoteca como es la ejecución judicial directa (art.s 1858 del Código Civil, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la L.H.), no podrá inscribirse la misma mientras el acreedor no consienta expresamente en la inscripción parcial de la hipoteca (arts. 19 bis y 322 de la L.H.) sin dichas cláusulas, como resulta de la R. 14-5-2015 y demás citadas en los «Vistos».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7863.pdf>

- R. 14-6-2017.- R.P. CÓRDOBA Nº 2.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DOMICILIO Y TASACIÓN.** Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en distintas ocasiones sobre la circunstancia de que del contenido de la inscripción de hipoteca no resulte la existencia de los pactos de tasación y/o domicilio a que se refiere el art. 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las partes son libres de sujetar el ejercicio del derecho real de hipoteca al régimen general previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la L.H. para su ejecución o bien de pactar que, además, se pueda ejecutar el derecho real por los trámites de la acción directa contra el bien hipotecado y/o por los trámites de la venta extrajudicial ante notario.

En consecuencia, cualquiera que sea la causa, si la inscripción no contiene un domicilio y/o tasación en los términos expresados en el precepto, la ejecución de la hipoteca no puede llevarse a cabo por los trámites de la ejecución directa. No procede en consecuencia que, como pretende el escrito de recurso, esta Dirección General lleve a cabo pronunciamiento alguno relativo a si la inscripción en su día practicada lo fue correctamente o no. El contenido del asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 de la L.H.), por lo que no resultando del mismo los requisitos precisos para el ejercicio de la acción directa (art. 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el registrador no puede llevar a cabo un trámite de dicho procedimiento como es la expedición de la certificación prevista en el art. 688 del mismo cuerpo legal y la práctica de la nota marginal, por existir un obstáculo registral (art. 18 de la L.H.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7864.pdf>

- R. 15-6-2017.- R.P. ALMODÓVAR DEL CAMPO.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H.: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** La L. 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo art. 199 de la L.H., cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie

inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Tras la reforma operada por la L. 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, las dudas pueden 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 de la L.H. y RR. 22 de abril, 8 de junio y 10-10-2016).

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7865.pdf>

- R. 19-6-2017.- R.P. BORJA.- **DERECHO FORAL DE ARAGÓN: BIENES TRONCALES.** El Código de Derecho Foral de Aragón recoge en los arts. 527 y 528 qué son bienes troncales, que los divide en simples y de abolorio, disponiendo en el art. 528, que son bienes troncales simples los adquiridos por título gratuito de ascendientes o colaterales hasta el sexto grado, y conforme el 527, son bienes troncales de abolorio todos aquellos que hayan permanecido en la casa o familia del causante durante las dos generaciones anteriores a la suya, cualquiera que sea su procedencia y modo de adquisición inmediatos. Por otro lado, dispone el art. 528.2 del Código de Derecho civil foral aragonés que: «Se exceptúan los que el causante hubiera adquirido de uno de sus padres procedentes de la comunidad conyugal de ambos cuando según las reglas de la sucesión no troncal le correspondiera heredar al otro progenitor». La excepción del apartado segundo del art. 528, supone que dicho precepto no puede aplicarse sino en el caso de proceder el llamamiento sucesorio a favor del padre o madre del causante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8582.pdf>

- R. 19-6-2017.- R.P. LEGANÉS Nº 2.- **TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.** Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos e permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los arts. 90 y siguientes del C.C., establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial. En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del registro.

Tal y como se ha analizado en el primero de los fundamentos de Derecho, nos encontramos –formalmente– ante un certificado de la letrada de la Administración de Justicia comprensivo de una sentencia en la que, y transcribiendo el fallo, «estimando parcialmente la demanda (...), se aprueba el acuerdo alcanzado por las partes el día (...) y ratificado a presencia judicial el día (...), a cuyo contenido nos remitimos dada su extensión, y que pasa a formar parte de la presente resolución». De los antecedentes de hecho que sirven de base a la sentencia no resulta en ningún caso la relación de este proceso con el previo de nulidad, separación o divorcio. La evidente falta de conexión entre la acción ahora entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este nuevo documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8584.pdf>

- R. 20-6-2017.- R.P. GUADIX.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INMATRICULACIÓN DE UNA CUEVA.** En primer lugar se plantea la posibilidad de inmatricular una edificación que se describe como cueva, manifestando la registradora dudas al respecto sobre la titularidad del terreno que se encuentra sobre la misma o de la posibilidad de que se encuentre ubicada bajo caminos públicos. Distintas Resoluciones admiten segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, si bien no siempre y necesariamente debe acudir en tales casos a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una mera delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen.

Lo señalado en las citadas Resoluciones para la segregación es aplicable al caso de pretenderse la inmatriculación de una vivienda cueva como es el caso de este expediente. Para ello será necesario, en respeto del principio de especialidad, la delimitación del volumen al que se contrae el objeto de derecho, lo que podrá hacerse añadiendo a las coordenadas georreferenciadas de los vértices las cotas que determinen la situación exacta en el plano vertical. Asimismo se precisará que tal dominio no resulte contradicho con otro que previamente haya accedido al Registro, como podría suceder si estuviera ya inmatriculada la superficie de suelo existente sobre la cueva sin limitación en cuanto al subsuelo, pues el art. 205 de la L.H. sólo permite la inmatriculación siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona. No constando manifestadas dudas respecto a fincas inmatriculadas que se superpongan a la edificación cueva y al pretenderse la inscripción no sólo del volumen subterráneo sino también de la superficie de suelo sobre el mismo (según resulta del recurso y del informe), la cuestión de la configuración de la extensión del dominio en sentido vertical en realidad ha quedado excluida del objeto de este recurso.

En cuanto a las dudas de coincidencia de la finca con caminos, que ni siquiera se determina si son públicos, la registradora debe actuar c informe ordena el art. 205 de la L.H.

El art. 205 de la L.H. exige 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». En el caso de este expediente se actualiza la descripción de la finca en el título inmatriculador sin que la registradora haya planteado la cuestión relativa a la identidad entre dicho título y el que acredita la previa adquisición. De la certificación catastral resulta una descripción aparentemente coincidente, ya que se expresa una superficie gráfica de 249 m<sup>2</sup> y una superficie construida de la edificación de 64 m<sup>2</sup>.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8585.pdf>

- R. 20-6-2017.- R.P. GÉRGAL.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD.** Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de lo establecido en los arts. 134 de la L.H. y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Cuando se concierta un contrato de arrendamiento sobre una finca que consta hipotecada, las partes lo hacen partiendo de que la titularidad está afectada por un derecho real que puede provocar la pérdida del dominio en caso de ejecución. Una de las causas que la Ley establece como determinante de la extinción del contrato de arrendamiento es precisamente la resolución del derecho del arrendador (art. 24.g). La subrogación «ex lege» del adquirente de una finca en la posición del transmitente arrendador que establece el art. 22.1 de la Ley, requiere una interpretación estricta, en tanto que, en contra de un principio general de nuestro sistema de contratos (cfr. art. 1.257 del C.C.). No resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter.

Por todo ello, los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca, no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de hipoteca.

Estando el arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca, el arrendatario necesariamente va a tener noticia de la ejecución, bien por comunicación del propio registrador al expedirse la certificación de cargas, bien si accede al Registro el arrendamiento con posterioridad a su expedición, por la nota marginal

correspondiente que le permite tener conocimiento de la ejecución hipotecaria en curso. Por lo tanto es en sede del procedimiento donde el arrendatario debe hacer valer sus derechos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8586.pdf>

- R. 20-6-2017.- R.P. ALDAIA.- **TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.** Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos e permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los arts. 90 y siguientes del C.C., establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial. En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del registro.

También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del art. 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. R. 9-12-2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el art. 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el art. 14 de la L.H. se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el art. 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas. Este último supuesto es el que ocurre en este expediente, por lo que no cabe sino confirmar el defecto señalado en la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8588.pdf>

- R. 21-6-2017.- R.P. VILLAJYOYOSA Nº 2.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. URBANISMO: AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.** Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas la R. 5-3-2014), de acuerdo con la exigencia del art. 258.5 de la L.H., la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (art. 9.3). Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. art. 127 del R.H. y RR. 5-3-2014 y 7-9-2015). La L. 24/2005, de 18 de noviembre, modificó la redacción del art. 327 L.H. de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido, por lo tanto no deben tomarse en consideración las alegaciones emitidas, recordándose al registrador el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido debe ceñirse.

El hecho de que las fincas no queden afectas urbanísticamente por más de siete años previsiblemente se produce porque el legislador consideró que es un plazo suficiente para la ejecución de la urbanización y para exigir las cantidades correspondientes. Bien es cierto que puede ocurrir y más en situaciones de ralentización de la actividad inmobiliaria como la actual, que dicho plazo resulte insuficiente. Este plazo de caducidad hay que computarlo desde la fecha de inscripción de la afección, si bien dicha cancelación no conlleva la extinción de la obligación legal del propietario de hacer frente a los gastos de urbanización puesto que en tanto que el suelo no haya sido objeto de la completa transformación urbanística está vinculado al pago de los gastos de urbanización por imperativo legal. Ahora bien, respecto a los titulares del dominio u otros derechos reales o cargas cuya inscripción o anotación se haya producido sobre las fincas de resultado, sin intervención en el expediente de equidistribución, y que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, hay que entender que la afección urbanística sólo po-

dráperjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el art. 86 de la L.H.

Ahora bien, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita, pueda extenderse una nueva nota de afección, y ello con independencia de la envergadura de la modificación operada, pues con ello se consigue que el registro se adecue con exactitud a los cambios efectuados. Siempre, claro está, que la alteración del proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas que hayan sido notificados todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8589.pdf>

- R. 22-6-2017.- R.P. BARCELONA Nº 21.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del R.H. y de las RR. de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario 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., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8591.pdf>

- R. 22-6-2017.- R.P. VIVER.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** Conforme a lo dispuesto en el art. 326 de la L.H., no pueden tenerse en cuenta para la Resolución del recurso documentos que no se presentaron en el Registro de forma que la registradora pudiera haberlos examinado a la hora de emitir su calificación.

La doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (RR. 27 de mayo y 12-7-2013, 8-5-2014 y 5-3-2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

En consecuencia, dado que conforme a la documentación presentada no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral y se ha citado a los posibles herederos mediante edictos, no cabe sino confirmar el defecto advertido en la nota de calificación. Ahora bien, de los documentos presentados junto al escrito de recurso resulta que se han llevado a cabo diversas actuaciones tendentes a cumplir la exigencia de averiguación a que se ha hecho referencia anteriormente, si bien para determinar su eficacia subsanatoria deberán ser objeto de calificación por la registradora tras su oportuna presentación en el R.P.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8592.pdf>

- R. 26-6-2017.- R.P. LINARES.- **SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO: DISPOSICIÓN MORTIS CAUSA DE LA FIDUCIARIA.** Son hechos relevante en este supuesto: – Que no existen derechos de legítima en ninguna de las dos herencias; – Que en las disposiciones testamentarias del primer causante, se establece la institución de heredero en pleno dominio y con libre disposición de los bienes a la esposa de éste, sujeta esta institución a un fideicomiso de residuo para el caso de que no llegara a ser heredera o no dispusiere del todo o parte de la herencia por actos «inter-vivos» o «mortis-causa».

En la sustitución preventiva de residuo, el fiduciario puede disponer libremente tanto por actos «inter-vivos» como «mortis-causa», por lo que es un verdadero heredero que no tiene limitada ninguna de sus facultades y sólo cuando no haya dispuesto de todos los bienes hereditarios en una y otra forma podrán tener derecho a dichos bienes, los sustitutos instituidos. La cuestión es el momento exigido para que el fiduciario otorgue en su caso, la disposición «mortis-causa»: si basta cualquier testamento del mismo y en cualquier tiempo, incluso el hecho en vida del fideicomitente; si debe serlo después del otorgamiento del testamento del fideicomitente, como sostiene la registradora; o si debe serlo una vez abierta la sucesión del fideicomitente, esto es una vez fallecido éste. El debate sobre cuándo se ha producido la disposición de los bienes del causante, nos llevaría a efectos perniciosos y contrarios a la naturaleza del testamento, puesto que no hemos de olvidar que se trata de una disposición esencialmente revocable, de manera que hasta el fallecimiento, que es cuando se produce la apertura de la sucesión, quedan en suspenso los efectos de la disposición testamentaria. Ciertamente que la disposición «mortis-causa» que se efectúa en el testamento de la fiduciaria, no es una disposición propia de los bienes procedentes de la herencia del primer causante, porque ésta no podría disponer por actos «inter-vivos» de los bienes que aún no ha heredado, toda vez que la cualidad de heredera, solo la adquiere por el fallecimiento del primer causante, pero esta es la particularidad característica de esta institución y también de los testamentos en general, que se puede testar sobre lo que el testador no puede disponer al tiempo del otorgamiento y sí al tiempo de la apertura de la sucesión. Entender otra cosa sería no admitir ninguna disposición testamentaria de la fiduciaria hecha antes de la apertura de la sucesión del fideicomitente, lo que desnaturalizaría la figura, más aun en este supuesto en el que fideicomitente y fiduciaria han fallecido a avanzada edad y en corto espacio de tiempo.

El hecho de que la heredera instituida en primer lugar otorgara un testamento, e instituyera herederos en este testamento, trae como consecuencia que la llamada a los herederos preventivos de residuo quedó ineficaz, pero no vacía de contenido, porque pudiera haber ocurrido que los llamados por la fiduciaria no hubiesen tenido capacidad para suceder o hubiesen renunciado a la herencia, en cuyo caso hubiese entrado en juego la sustitución preventiva de residuo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8593.pdf>

- R. 26-6-2017.- R.P. TORRELAGUNA.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y ÁMBITO.** En cuanto al primero de los aspectos debe recordarse que queda resuelto en el art. 236 de la L.H. al determinar que «los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que este pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuya inscripción, libertad o gravamen se trate de acreditar». En el presente expediente queda acreditado mediante copia de la solicitud correspondiente presentada en el Libro Diario que la misma fue solicitada el jueves día 26-1-2017 a las 13:30 horas, siendo expedida la correspondiente certificación el miércoles día 1-2-2017. Por tanto, debe concluirse que la misma ha sido debidamente emitida dentro del plazo legal máximo de cuatro días hábiles.

Conforme a lo dispuesto en los arts. 221 y 222 de la L.H. y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. SS.T.S., Sala Tercera, de 16-6-1990 y 7-6-2001). Este interés ha de ser un interés conocido, directo y legítimo. Tal interés legítimo, en el ámbito del R.P., ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

La doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer

contradictorias lo que exige la necesidad de coherencia a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (art. 332.2 del R.H.) así como al contenido de la publicidad.

Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, es claro que la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, en todo lo que sea necesario para satisfacer el interés legítimo de la solicitante, excluyendo aquellos asientos que no se refieran a la descripción de la finca y los datos personales especialmente protegidos por la Ley de Protección de Datos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8594.pdf>

- R. 26-6-2017.- R.P. BARCELONA Nº 13.- **TRACTO SUCESIVO: OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA.** Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus RR. 9-10-2014 y 17-5-2016, 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.

Tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el R.P. presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil. 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 R.M. Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. En los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los RR.DD.-Ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la L. 8/2012, de 30 de octubre.

Que, por tanto, y salvo que concurran alguna de las excepciones previstas en la escrituras de segregación, se ha de entender que «Banco de Sabadell, S.A.», se ha subrogado en la posición jurídica de «Banco Mare Nostrum, S.A.», en la titularidad de todas las relaciones jurídicas resultantes de los activos integrantes del negocio bancario de ésta. De acuerdo con ello, se ha de entender necesario que de la escritura a través de la cual «Banco de Sabadell, S.A.», actúe el contenido de derechos inscritos a favor de «Banco Mare Nostrum, S.A.», resulte que la titularidad de tales derechos se halla incluida en el «perímetro de segregación». Tal circunstancia podrá resultar bien por razón del hecho de que ni de la hoja de finca de que se trate, ni del contenido de la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de segregación, ni del título presentado a inscribir, resulte circunstancia alguna que permita entender que se trata de algún activo excluido de la segregación, o bien, en caso contrario, porque así se acredite con consentimiento tanto de la parte cedente y titular registral, como cesionaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8595.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. SABIÑÁNIGO.- **PACTO DE RELACIONES FAMILIARES DEL DERECHO ARAGONÉS: TÍTULO INSCRIBIBLE.** Bien clara ha sido la doctrina de este Centro Directivo, como se ha señalado con anterioridad, en cuanto a la imposibilidad de incluir en el convenio –en su vertiente como título inscribible, sin entrar a valorar la validez civil del pacto– estipulaciones relativas a otros bienes extraños al propio régimen económico del matrimonio, o cuya consideración en las operaciones de liquidación escapen a una causa matrimonial o familiar, en cuyo caso debería acudir al correspondiente otorgamiento de escritura pública notarial, no siendo suficiente su inclusión en el convenio privado aprobado por la autoridad judicial, puesto que dicha aprobación no convierte al convenio en propiamente un título judicial.

La regulación de este pacto –de una forma similar al pacto de relaciones familiares aragonés que en breve analizaremos– se encuadra principalmente en los arts. 748 y 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que imponen la debida aprobación de las medidas adoptadas en relación al régimen de guarda y custodia de los hijos comunes, con independencia del tipo de filiación existente –matrimonial o no matrimonial– pero cuyo contenido típico no puede extenderse a la eventual liquidación de las comunidades habidas entre los progenitores sin relación alguna al cumplimiento de los deberes de ejercicio de la guarda y custodia.

Debe entrarse a valorar la normativa concreta aplicable. De conformidad con el art. 77 del Código del Derecho Foral de Aragón, aprobado por D.L. 22-3-2011. La norma foral contempla la posibilidad de elaborar un pacto de relaciones familiares regulador de las consecuencias y efectos de la ruptura de la convivencia de los progenitores, ya se encuentren los padres unidos por vínculo matrimonial, ya no lo estén, y quedando el mismo sujeto a la preceptiva aprobación judicial. Específicamente se configura la posibilidad de incluir dentro de este pacto «la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial», por lo que la similitud con el convenio regulador de los efectos de las crisis matrimoniales antes visto en el art. 90 del C.C. en este aspecto es muy elevada, y debido a ello es posible configurar este pacto de relaciones familiares como un documento inscribible cuando en él se contenga dicha liquidación del régimen económico matrimonial. Pero como se deduce de la literalidad del precepto, el pacto de relaciones familiares del art. 77 se refiere única y exclusivamente al régimen económico-matrimonial, no al no matrimonial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8596.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. SUECA.- **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: FINCA QUE LO INVADIE.** En diciembre de 2016 se presenta la escritura al R.P., y el registrador, tras efectuar la pertinente búsqueda en la aplicación informática gráfica registral homologada y en los distintos servicios en línea a que R.P. tiene acceso, suspendió la inscripción por apreciar posible invasión del dominio público y practicó anotación preventiva por 90 días conforme a la regla 2.ª del art. 36 del R.D. 876/2014, de 10 de octubre. Notificó tal extremo al Servicio Periférico de Costas para que certificase si la finca que nos ocupa invadía efectivamente el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Recibida comunicación y certificación firmadas por el jefe de la Demarcación de Costas en Valencia –Dirección General de la Sostenibilidad de la Costas y del Mar–, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, que adjunta ortofotografía de la parcela e inmueble, de ellas resulta que la finca situada en el término de Sueca, con referencia catastral 7660903YJ3476S0001KR, está afectada por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-54-Valencia aprobado por O.M. 9-10-2007, según se indica: «Parcela: – Invade el dominio público marítimo-terrestre en 88'15 m<sup>2</sup>. – Está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito. – Está afectada totalmente por la zona de servidumbre de protección. Inmueble: Considerando el principio de unidad predial: – El inmueble invade el dominio público marítimo-terrestre en 53'60 m<sup>2</sup>. – El inmueble está afectado por la servidumbre de tránsito. – El inmueble está afectado por la servidumbre de protección». En base a ello, el registrador acuerda denegar la inscripción de la compraventa y cancela la anotación de suspensión practicada.

La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el art. 36 del R.D. 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de 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, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección

General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del art. 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al art. 9.b) de la L.H. en su redacción por la L. 13/2015, de 24 de junio. En el presente caso, el dato de que la finca intersecta con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, o dicho con otras palabras, que lo invade en parte, resulta con claridad de varias fuentes distintas, y todas ellas concordantes.

Por último, respecto de la alegación del recurrente de que O.M. 9-10-2007 que aprobó el deslinde DL-54-Valencia no consta publicada en el «Boletín Oficial del Estado», aún en el caso de que tal afirmación fuera veraz, no alteraría la obligada desestimación del presente recurso, pues, aun siendo cierto que tal publicación es preceptiva, también lo es que habiendo indicios más que fundados de que la finca invade en parte el dominio público, y constando un asiento registral e incluso una certificación administrativa que así lo aseveran, el registrador no debe acceder a la inscripción pretendida.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8597.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. MADRID Nº 29.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.** Son hechos relevantes: a) la finca respecto de la cual se solicita la certificación figura inscrita a nombre de la solicitante; b) sobre dicha finca hubo un proceso ejecutivo seguido contra la titular registral que motivó la anotación letra A, que se cancela por caducidad al expedirse la certificación; c) el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas derivados de dicho procedimiento se presentaron varias veces en el Registro, y fueron objeto de calificación habiendo caducado los asientos de presentación por no haberse subsanado en plazo los defectos indicados en las notas de calificación, y d) como consecuencia de todo lo anterior, la certificación se expide respecto de la titularidad de la finca que figura inscrita a nombre de la solicitante. El registrador expide la certificación en cuanto a los asientos vigentes, denegándose en cuanto a los no vigentes a que pudiera referirse la instancia presentada por no justificarse el interés legítimo para la publicidad de datos personales y protegidos que constan en los mismos.

Conforme a lo dispuesto en los arts. 221 y 222 de la L.H. y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. SS.T.S., Sala Tercera, de 16-6-1990 y 7-6-2001). Este interés ha de ser un interés conocido, directo y legítimo. Tal interés legítimo, en el ámbito del R.P., ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

En el presente expediente, debe partirse del hecho de que quien solicita la información registral es la titular registral. Como se desprende del art. 234 de la L.H., pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados. Atendiendo las circunstancias del presente expediente de que quien solicita la certificación de asientos cancelados es el titular registral y en consideración a la finalidad alegada, el recurso debe ser estimado, si bien, el registrador deberá omitir aquellos datos sensibles de carácter personal, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8598.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. MADRID Nº 2.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS.** Procede en consecuencia la confirmación de la apreciación de la registradora pues requisito básico para que el documento sea reconocido como público y auténtico es que sea convenientemente firmado por quien afirma su autoría.

Estando las fincas inscritas a nombre de una sociedad anónima no puede llevarse a cabo la alteración del contenido del Registro en base a los títulos aportados. En primer lugar, porque, efectivamente, de la documentación judicial presentada no resulta que la sociedad anónima haya sido parte en los procedimientos a que los mismos se refieren. Como puso de relieve la R. 14-5-2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, 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. En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del T.S. citada anteriormente, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 L.E.C., a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la S.T.S. nº 295/2006, de 21 de marzo, “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”».

Se produce el error en la ejecución de la sentencia que da lugar al presente expediente, pues el cuaderno particional no adjudica el bien ganancial inventariado en la sentencia (el crédito de la sociedad de gananciales contra el demandado), sino que adjudica bienes de la sociedad anónima, que no pueden formar parte del inventario como ha quedado razonado. La confusión entre crédito derivado de la adquisición de bienes a costa del caudal común a favor de tercero (la sociedad anónima), y los propios bienes del tercero, deriva en una patente falta de tracto sucesivo al no haber sido parte en un procedimiento que se ha sustanciado exclusivamente entre los ex cónyuges (arts. 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resta por analizar si la escritura aportada junto con el testimonio del auto y por la que los administradores mancomunados de la sociedad anónima «Cocina Color, S.A.», consienten en la inscripción a favor de la recurrente tiene la virtualidad de provocar la alteración del contenido del Registro. La respuesta es nuevamente negativa. Esta Dirección General ha insistido en numerosísimas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (arts. 609 y 1.095 del C.C.), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Lo anteriormente expresado no impide que las partes, que según resulta del expediente agotan el conjunto de intereses presentes, lleven a cabo las operaciones societarias mercantiles que sean precisas para que el pronunciamiento de la sentencia de fecha 6-3-2006 sobre la composición del activo de la sociedad de gananciales sea objeto de ejecución, procurando así la inscripción de los bienes inmuebles a que se refiere la presente en términos que no violenten los pronunciamientos del R.P. ni los principios en que se basa su funcionamiento, ni las consecuencias fiscales que dichas transmisiones puedan implicar.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8599.pdf>

- R. 28-6-2017.- R.P. GÜIMAR.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NATURALEZA DEL SUELO EN EL QUE SE UBICA.** Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la R. 30-5-2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del art. 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida.

El actual art. 28, apartado 4, 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, tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el art. 52, apartado b), del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. Cumpliendo tales requisitos, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El registrador, como afirmó la R. 11-12-2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal.

Dentro de esta normativa aplicable a considerar por el registrador en su calificación conforme al art. 18 L.H., 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. Entre las razones por las que la nueva L. 13/2015 exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el R.P., se encuentra que, el permitir que cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del art. 28,4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado art., como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad.

Por todo ello, habiéndose acreditado a efectos registrales, por los medios previstos en el art. 28.4 de la Ley de suelo estatal, en este caso informe técnico, el transcurso del plazo definido en la legislación autonómica aplicable por razón de la fecha de terminación de la obra, aquí, 4 años, se estima procedente la inscripción de la escritura calificada, con la pertinente comunicación posterior a los órganos administrativos competentes, a quien corresponderá la calificación definitiva, en vía administrativa, de la finca y la edificación declarada y, en su caso, la adopción de las medidas protectoras de legalidad urbanística que sean oportunas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8600.pdf>

- R. 28-6-2017.- R.P. SABADELL nº 4. INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA: REFORMA DEL ART. 206 L.H. Caducado en su día el asiento provocado por la primera presentación del documento, que fue calificado negativamente (arts. 17 y 323 de la L.H.), dejó de producir efectos con la consiguiente pérdida de su prioridad. La particularidad del supuesto de hecho es que la nueva presentación del documento por el que el Obispado de Terrassa solicita la inmatriculación de una finca al amparo del art. 206 de la L.H. se produce una vez que el contenido de dicho precepto ha sido objeto de modificación por la L. 13/2015, de 24 de junio.

Se establece un período transitorio para que todo título público inmatriculador presentado en el R.P. antes de la entrada en vigor de la L. 13/2015, de 24 de junio, continuara tramitándose por la normativa an-

terior, así resulta de la disposición transitoria única de la mencionada Ley al señalar que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la L.H., así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el art. 205 o en el art. 206, solo 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 R.P.».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8601.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. ALICANTE Nº 3.- **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD EX ART. 54 R.H.** El art. 54.1 del R.H., en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. El requisito de determinación de las cuotas de cada titular es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea predicable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial (vid. R. 15-3-2013), ya de origen administrativo, ya de origen notarial (vid. R. 25-6-2014).

Ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, RR. 23-12-2010, 7-9-2015, 14-12-2016 y 17-2-2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el Registrador (y aportados al interponer el recurso).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8602.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. LEÓN Nº 1.- **HERENCIA: LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.** Centrados en el objeto de este expediente, se dispone en el testamento que instituye heredera fiduciaria a su esposa en cuanto a todos los bienes que tengan la condición de gananciales, con facultad de disponer por actos «inter vivos» y a título oneroso de los mismos, o parte de ellos si lo necesitare, quedando a su sólo prudente arbitrio la apreciación de tal necesidad; instituye herederas fideicomisarias en cuanto al resto de los bienes que su esposa no haya dispuesto, o en su caso, en la totalidad de los mismos, a sus sobrinas por partes iguales, todos los bienes que tengan la condición de ganancial; en el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones, o lo que es lo mismo, en cuanto a los bienes privativos del testador, instituye en pleno dominio por partes iguales, a sus hermanos, por lo tanto, en el testamento hay una institución de heredera fiduciaria, de herederos fideicomisarios en cuanto a los bienes gananciales, y de herederos puros en cuanto a los privativos del causante.

No se aprecia que haya una partición realizada por el testador ni respecto de los bienes gananciales ni respecto de los privativos. Como ha dicho este Centro Directivo, la liquidación de la sociedad de gananciales es una operación previa, independiente y distinta de la partición de la herencia del cónyuge fallecido, suponiendo, dicha liquidación, la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, y para la que es imprescindible el consentimiento del cónyuge sobreviviente y el de los herederos del fallecido dada la naturaleza especial de la disuelta sociedad de gananciales.

Debe entenderse en el presente caso que no es precisa la concurrencia de los fideicomisarios en los actos particionales. En el supuesto de este expediente, la viuda por sí sola ha realizado la liquidación de la sociedad de gananciales amparándose en su facultad de disposición concedida por el causante. Pero hay que plantearse si se han respetado los derechos de los herederos respecto de los bienes privativos, ya que todos tienen ciertos intereses dignos de protección tales como la determinación de los haberes líquidos que resultan del avalúo de los bienes gananciales, y la coordinación de créditos y débitos entre bienes privativos y comunes. En la liquidación realizada por la viuda en la escritura de partición, sólo se han inventariado los dos bienes que ella considera gananciales, por lo que los restantes herederos no concurrentes, asumirían el resultado negativo de esa coordinación de créditos-deudas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8804.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. PALMA DE MALLORCA Nº 8.- **HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.** Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudica-

cación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: concurre al otorgamiento por sí solo el heredero único nombrado, que es esposo de la testadora; se ha citado fehacientemente –lo que se acredita junto con el escrito de recurso– a los dos hijos legitimarios de la causante; a los legitimarios se les hace legado «en pago de los derechos legitimarios que pudieran corresponderles en la herencia de la testadora, la nuda propiedad» de una vivienda situada en Lluçmajor; el heredero otorgante, «se compromete por la presente a hacer entrega a los legatarios (...) de los bienes legados, en cuanto le sea solicitado y requerido por parte de dichos legatarios».

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

La primera cuestión es la de determinar si las asignaciones del testador constituyen una partición realizada por el mismo o si, por el contrario, éste se limita a establecer normas particionales en el testamento para que luego sean tenidas en cuenta en la partición que habrían de realizar los herederos una vez fallecido el causante. La cuestión es fundamental a efectos de determinar el título de adjudicación, pues mientras en el primer caso, se trata de una partición que no sólo se pasará por ella, conforme a lo dispuesto en el art. 1.056 del C.C., sino que confiere la propiedad de los bienes adjudicados como cualquier otra partición, conforme a lo dispuesto en el art. 1.068 del propio Código, mientras que si se tratase de meras normas particionales, el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que habrían de realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador.

Centrados en el supuesto de este expediente, hay que concluir en que siendo un solo heredero, no sería preciso realizar partición si no fuera porque intervienen en la sucesión los herederos forzosos en su calidad de legitimarios, por lo que se hace necesaria la realización de inventario y avalúo a los efectos de determinar su cuota en el haber líquido del caudal relicto. El legado que se ha realizado a favor de los mismos en pago de su legítima, es un legado de cosa con delimitación de cuota, por lo que para determinar si la cosa legada cubre o no su porción legítima se hace necesario ese inventario y avalúo del caudal hereditario. Como afirmó este Centro Directivo en su R. 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del C.C.), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos.

El presente expediente se resuelve conforme a la normativa contenida en el C.C., por ser ésta la alegada tanto por el registrador en su nota de calificación, como por el recurrente. No obstante, a la misma solución se hubiera llegado de aplicarse la normativa propia de Mallorca contenida en el D.Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8805.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. LUCENA Nº 2.- **OBRA NUEVA: REQUISITOS.** En cuanto al primer defecto, relativo al libro del edificio, la L.H., reformada por la L. 13/2015, de 24 de junio, dispone en el art. 202 «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

El art. 202 de la L.H. antes transcrito, hace referencia a que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio con la salvedad de que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la L. 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el día 6-5-2000 (cfr. disposición transitoria primera de la Ley), supuesto que no concurre en este expediente. Asimismo, en el caso de edificaciones declaradas por antigüedad en los supuestos previstos en el apartado 4 del art. 28 de la Ley de Suelo. Por tanto, en caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado art. 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respeto al principio de rogación.

El art. 202 también dispone que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», de modo que para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el R.P. a partir del 1-11-2015, fecha de la plena entrada en vigor de la L. 13/2015, será requisito que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. En el supuesto de este expediente, el acta cumple con lo dispuesto en el art. 202 de la L.H. al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro.

Procede analizar el tercer defecto, relativo a la falta de autenticidad de la documentación complementaria incorporada al acta. Concretamente, se aportan fotocopias compulsadas de la licencia de primera ocupación y del certificado final de obra. Siguiendo el criterio de esta Dirección General mantenido en la R. 9-2-2017, aunque los documentos protocolizados no son originales, sino copias compulsadas, no cabe negar autenticidad a dicha copia.

Ha sido constante el criterio de esta Dirección General sobre la cuestión planteada (cfr. RR. 23-10-2000, 22-3-2003 ó 11-3-2009) en el sentido de que la autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan sólo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8806.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. CALLOSA D'EN SARRIÁ.- **REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA.**

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. RR. 6 de mayo y 22-11-2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al art. 9.a) de la L.H. Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, en los términos que resultan del art. 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. La única diferencia es que el apartamento está señalado con el número 20, si bien el resto de la situación sí coincide con la del Registro, correspondiéndole la referencia catastral número 4732602YH5743N0064GK. Es relevante destacar que incluso aparece identificado el número de orden de la división horizontal en el objeto tributario, tal y como apunta el recurrente. Por tanto, no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro, sin que por otra parte la registradora haya especificado en la nota los motivos por los que no resulta identificada a su juicio la referencia catastral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8807.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA.- **PRINCIPIO DE TRACTOS SUCESIVO: LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.** En el supuesto objeto de recurso, se pretende embargar bienes que están a nombre de una sociedad mercantil de las que el demandado es uno de los socios. La constitución de una sociedad mercantil, aun en el caso de que exista un único socio, supone la creación de un nuevo sujeto de derechos y obligaciones aunque en el tráfico se desenvuelva a través de una persona física que sea ese socio único y en este caso, administrador.

En nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él. Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de embargo debe practicarse siempre que la acción se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. En efecto, el último párrafo del art. 20 de la L.H. establece que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento». Ahora bien, establece la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Pero esa decisión, que tiene que tomar el juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. arts. 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la L.H.), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8808.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. MADRID Nº 47.- **BIENES GANACIALES: ADQUIRIDOS POR EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO.** Como ha puesto de relieve este Centro Directivo 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»). Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. art. 1.359 del C.C.), el de la autonomía de la voluntad (cfr. art. 1355 del C.C.) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. arts. 1346.4, 1347.4 o 1352 del C.C.).

Este criterio se fundamenta y apoya en la dicción y espíritu del apartado 4.º de los arts. 1.346 y 1.347 del C.C., que atribuyen carácter privativo o ganancial a los bienes adquiridos por derecho de retracto de carácter privativo o ganancial, aun cuando lo fueran con fondos de carácter contrario, o del art. 1.352 del C.C. cuando considera privativas las nuevas acciones u otros títulos o participaciones sociales suscritos como consecuencia de la titularidad de otros privativos (sin perjuicio del correspondiente reembolso, en su caso), y la doctrina lo extiende a todo supuesto de adquisición preferente, o de adquisición que se derive de una previa titularidad. Por analogía iuris, este criterio no sólo se ha seguido en los supuestos estrictamente citados en dichas normas (retracto y derecho de suscripción preferente), sino que se debe de aplicar a toda adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente, como el derecho de tanteo u opción, o derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión.

Ciertamente, respecto de la determinación del carácter ganancial o privativo de la adquisición, la prevalencia del origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición sobre la naturaleza de la contraprestación, o, si se prefiere, la primacía de la natural consecuencia del desenvolvimiento del derecho de cuota, es claramente admitida doctrinalmente cuando, en relación con la aplicación de las reglas que determinan la privatividad y ganancialidad de los bienes adquiridos por derecho de retracto, se entiende que rigen ya cuando se ejercite judicialmente el derecho de adquisición, ya cuando quienes habían de soportar su ejercicio se avengan extrajudicialmente a la adquisición por el retrayente, incluyendo en esta segunda hipótesis el supuesto de enajenación directa a quien es titular de un derecho de retracto (p.ej. un comunero vende a otro comunero), poniendo fin de ese modo a una situación de comunidad que como es bien sabido, y desde tiempo inmemorial, siempre ha sido contemplada con desfavor por en el ordenamiento jurídico.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8809.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. GÜIMAR.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.** Es objeto de debate en este expediente si procede la inmatriculación de una finca oponiendo la registrador que, según documento que consta archivado en el Registro, conforme al deslinde vigente en la zona, dicha finca se encuentra ocupando el dominio público y la servidumbre de tránsito.

En el apartado 2 del art. 15 de la Ley de Costas se prevé que si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, como ocurre en el supuesto de este expediente, «el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo. Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto, el Registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquélla expida certificación favorable». Añade el apartado 3 que «transcurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación, podrá procederse a la inscripción». Esta disposición se desarrolla en el Reglamento General de Costas aprobado por el R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. RR. 23-8-2016, 14-9-2016 o 18-4-2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de 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, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la D.G.R.N. (apartado 2 del art. 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al art. 9.b) de la L.H. en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

En los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, ya sean las existentes conforme a la normativa anterior a la L. 13/2015, o ya sean las previstas en dicha Ley, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, por no haberse implantado plenamente el sistema informático previsto en las normas expuestas en el punto anterior, el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla primera del art. 34 del Reglamento de Costas al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y las servidumbres legales. Por ello, la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. Las previsiones de la legislación de costas sobre el modo de actuar en caso de inmatriculación coinciden, además, con lo dispuesto en el art. 205 de la L.H., en la redacción dada por la L. 13/2015, de 24 de junio.

Aunque el deslinde, según se ha dicho, no consta inscrito, la registradora suspende la inscripción por invasión del dominio público en base a datos que figuran en documentos archivados en el legajo del Registro, concretamente, una certificación administrativa del Servicio Periférico de Costas de fecha 3-7-2009 que contiene referencia expresa a la invasión del dominio público de la parcela cuya referencia catastral se corresponde con la finca cuya inmatriculación se pretende. Por ello, constando identificada gráficamente la finca en la planimetría catastral y resultando de la citada certificación que obra en el Registro la invasión del dominio público, sin constar inscrito el deslinde, es procedente la suspensión de la inscripción, conforme a la normativa citada en los fundamentos anteriores, si bien, en aplicación de la misma, la registradora deberá proceder según lo previsto en los arts. 15.2 de la Ley de Costas, 34 de su Reglamento y 205 de la L.H.

Finalmente, en cuanto a las alegaciones de la recurrente relativas a la conveniencia de la inaplicación de la vigente legislación de Costas por ser contraria al art. 33 de la Constitución Española, y a diversas Sentencias del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos o acuerdos de las instituciones de la Unión Europea (que ni siquiera se identifican) hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre el restringido ámbito del recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8810.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Nº 4.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO ART. 199 L.H.** El art. 199 de la L.H. regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Como ha declarado esta Dirección General en reiteradas ocasiones, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, resultan debidamente justificadas las dudas del registrador, aunque no con el detalle que sería deseable, tal y como se aprecia en el informe. Dudas que se ven corroboradas con las manifestaciones del propio interesado en el escrito de recurso. Sin que por otra parte sea procedente la inscripción de la ampliación de la edificación en tanto no se inscriba el exceso de cabida, pues la superficie ocupada por la edificación (168 m<sup>2</sup>) no cabe físicamente dentro de la finca registral (de 137 m<sup>2</sup>). Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto ningún defecto se ha expresado para practicar dicha operación registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8811.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. FERROL.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** En primer lugar es preciso recordar que es continua doctrina de esta Dirección General, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los arts. 19 y 19.bis de la L.H. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la forma en que se haya practicado la inscripción solicitada. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 de la L.H.). Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (por todas, RR. 23-12-2010 y 7-9-2015), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). Finalmente, es también preciso poner de manifiesto que, siendo el objeto de este recurso el que se ha prolijamente expuesto, no es este el procedimiento adecuado ni para solicitar del registrador que expida certificaciones con contenido determinado (vid. art. 227 de la L.H.), ni para solicitar una exención de honorarios o para discutir los ya satisfechos (vid. art. 294 del propio texto legal).

El objeto de la presente se circunscribe a si es posible hacer constar la referencia catastral de un local destinado a garaje, que continúa inscrito como tal a nombre del promotor de la edificación, y del que la recurrente tiene, junto con su esposo, inscrita una tercera parte indivisa concretada en la plaza de garaje número tres y que resulta inscrita en folio independiente. Aporta para ello recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles expedido a nombre de tercera persona, otro de los copropietarios del local, don A.P.M., titular de un tercio por enajenación de los otros dos restantes. El recurso no puede prosperar porque la falta de tracto sucesivo señalada por el registrador en su nota, lo impide. El supuesto de hecho es sustancialmente idéntico al que dio lugar la R. 14-3-2016 cuya doctrina es de plena aplicación al supuesto. De acuerdo con dicha Resolución, la rectificación del contenido del Registro presupone, de acuerdo a los principios generales de nuestro ordenamiento, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. No altera las conclusiones anteriores el hecho de que la titularidad catastral difiera de la que resulta del Registro de la Propiedad porque es esta la que prevalece a efectos jurídicos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8812.pdf>

- R. 10-7-2017.- R.P. TORREVIEJA Nº 3.- **ANOTACIÓN DE DEMANDA: PREFERENCIA CREDITICIA ART. 9 L.P.H.**

Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica, dicho ámbito sólo podrá extenderse hasta abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral. Sólo puede recaer anotación de demanda sobre aquellos bienes respecto de los cuales verse una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral.

La redacción actual del art. 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Respecto de la preferencia frente a otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados. La resolución judicial dimanante del procedimiento fijará el momento desde el que retrotraer la preferencia, concretándolo únicamente en la parte vencida de la anualidad en curso más las que se deban de los tres últimos años inmediatamente anteriores. Y ello porque el reconocimiento de tal carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios podría dar lugar a una anteposición en el rango registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8900.pdf>

- R. 10-7-2017.- R.P. POLA DE LAVIANA.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO.**

Como ha señalado este Centro Directivo en Resoluciones citadas en los «Vistos», si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es, para ello imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero la cual no está plenamente justificada por el solo hecho de ser el ejecutado hijo del titular registral y aunque se presente certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. art. 78 del R.H.), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el art. 14 de la L.H.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8901.pdf>

- R. 10-7-2017.- R.P. CASTELLÓN DE LA PLANA Nº 1.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.**

Se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

Conforme a los arts. 132 L.H. y 685 L.E.C. es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

La adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta dado que el procedimiento es de 2012, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral, extendida con fecha 6-7-2009, se produjo con anterioridad a aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho

procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8902.pdf>

- R. 11-7-2017.- R.P. GRANADA nº 5.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: HIPOTECA LEGAL TÁCITA EX ART. 194 L.H. Y 78 L.G.T.** En cuanto a su naturaleza jurídica de la preferencia establecida en los arts. 194 L.H. y 78 L.G.T., la generalidad de la doctrina la configuran como hipoteca legal tácita, de afección de bienes con garantía real de eficacia «erga omnes» sin necesidad de inscripción registral, si bien referida únicamente al tributo que periódicamente grave el inmueble en cuestión, no otros, y respecto de determinados períodos impositivos.

En base a lo expuesto, el defecto no puede ser mantenido ya que, como señala el recurrente en su escrito, la hipoteca legal tácita del art. 78 de la Ley General Tributaria constituye una garantía real, cualificada con una preferencia para el cobro con los bienes del obligado tributario, no sólo frente a otros acreedores del deudor, sino también frente a cualquier adquirente de esos bienes. La Ley establece una hipoteca a favor de la Hacienda Pública sin necesidad de inscripción registral (tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor y faculta persecución «erga omnes» y la ejecución forzosa, en caso de que se incumpla con la obligación de pago. Todo con observación del procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente. En el presente expediente consta que se ha practicado requerimiento de pago y ha sido notificada la diligencia de embargo al propietario, don D.G.N.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8903.pdf>

- R. 11-7-2017.- R.P. PEGO.- **CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA.** Con independencia de las diversas construcciones dogmáticas o doctrinales que se han venido sucediendo al respecto, tras la reforma de la Ley de suelo de 2008 por la L. 8/2013, de 26 de junio, en el último párr. del art. 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, ya se define legalmente lo que deba entenderse por complejo inmobiliario, cuando señala que «a los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Por lo tanto, dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cual sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes. Y a todos ellos, con independencia de algunas peculiaridades que luego veremos, resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el art. 396 del C.C. desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal. Dado que la regulación vigente admite expresamente se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», carece de fundamento normativo la exigencia de que se describan «ab initio» las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

En el supuesto analizado concurren las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo que se realizan bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios, y en particular, de los contemplados en el art. 24 de la Ley sobre propiedad horizontal. En tal caso, resulta de aplicación el 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 y Rehabilitación Urbana, que establece que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el art. 24 de la L. 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma». Conforme la normativa autonómica de aplicación, el título administrativo habilitante en este caso es la licencia. Por lo que la documentación aportada a este expediente, aun tratándose de un certificado expedido por el secretario con el visto bueno del alcalde, pero que se limita a incorporar los informes técnicos favorables a la actuación calificada, no puede considerarse que cumpla los requisitos bá-

sicos que ha de revestir el acto administrativo exigido en este caso, la licencia urbanística. Debe señalarse que la hipotética existencia de una concreta licencia de obras sobre una de las múltiples parcelas independientes que se configuran como elementos independientes en el complejo inmobiliario, podría, a lo sumo, servir como argumento si se pretendiera tan sólo la inscripción de la segregación de dicha parcela, pero en ningún caso puede considerarse como autorización administrativa para la constitución del complejo inmobiliario integrado por 26 parcelas privativas y algunas más comunes.

Cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo plasmada en la R. 7-3-2017, que se reitera la doctrina de la R. 17-10-2014, seguida por las de 5 y 26-5-2015 y 5-5-2016, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del art. 26 de la Ley de Suelo estatal -norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesaria o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del art. 28.4 de la Ley de Suelo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8904.pdf>

- R. 12-7-2017.- R.P. PORTUGALETE.- **DERECHO FORAL VASCO: LEGÍTIMA.** En primer lugar, el causante ostentaba vecindad civil foral vasca al tiempo de su fallecimiento, lo que no se discute en la calificación, pues además así lo determina la disposición transitoria séptima de la L. 5/2015, de 25 de junio, según la cual, la vecindad civil foral vasca se entenderá automáticamente adquirida por todos los vecinos de la Comunidad Autónoma del País Vasco desde la entrada en vigor de esta ley por lo que la sucesión se regulará conforme la legislación civil foral vasca; en segundo lugar, en la presente sucesión está designado un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el art. 48 de la L. 5/2015 en su número 2, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante. Por lo tanto, en este caso se ha respetado la legítima de los descendientes regulada en la L. 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, y se llega a la misma conclusión: hay un hijo que en su condición de heredero absorbe la legítima de todos los descendientes.

La interpretación literal y lógica de la disposición testamentaria parece clara: «la legítima estricta que por Ley le corresponda», es decir que se quiere reducir al hijo a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Siendo que conforme el art. 9.8 del C.C., las disposiciones hechas en testamento conforme la ley personal del causante al tiempo del otorgamiento conservan su validez, aunque sea otra la ley que rija la sucesión, «si bien las legítimas se ajustarán, en su caso, a esta última», será de aplicación la normativa vasca de las legítimas y a lo mínimo exigido por esa legislación se deberá atender. La norma vasca no contempla derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada, lo que ocurre en este expediente en el que se le reduce a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Todo esto, siempre que haya sido designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia, lo que ha ocurrido en el expediente, por lo que se ha de concluir en que el otro hijo está excluido de la herencia. En consecuencia, con una aplicación literal de la ley vasca, habiendo sido reducido uno de los descendientes a la legítima estricta que por ley le corresponda, y no habiéndola conforme la nueva legislación vasca, se debe entender apartado de la herencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8905.pdf>

- R. 12-7-2017.- R.P. CALLOSA D'EN SARRIÁ.- **FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN.** Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la L.H. y 44 y 51.6 del R.H.), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. RR. 2-9-1991, 29-12-1992, 21-6-2004 y 10 y 14-6-2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9.1 de la L.H. y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del R.H.).

Esta doctrina ha sido matizada en relación a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Así las cosas es evidente que la calificación no puede mantenerse. La nota de calificación no cuestiona la identidad de la finca, ni su correspondencia con la inscrita en el folio correspondiente del Registro ni plantea la existencia de discrepancias de las que pueda derivarse la existencia de modificaciones no inscritas y que comprometan su identidad. El único reproche que lleva a cabo es que la descripción contenida en el título es incompleta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8906.pdf>

## **1.2. REGISTRO MERCANTIL.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad.*

- R. 14-6-2017.- R.M. BURGOS.- **DISOLUCIÓN. DE PLENO DERECHO. REACTIVACIÓN.** Se presenta escritura de que recoge acuerdos de cese y nombramiento de administradores en relación a una sociedad en cuyo objeto social se contienen actividades que, a juicio del registrador, deben entenderse incluidos en la esfera de la ley de Sociedades Profesionales. Al haber transcurrido el plazo legal para su adaptación a dicha ley, hace constar en la hoja social su disolución y deniega la inscripción del apoderamiento.

La Dirección General ya ha dictado resoluciones en supuestos similares.

La solicitud del recurrente de que se revoque la decisión del Registrador haciendo constar la disolución de pleno derecho, señala que no cabe en vía de recurso decidir sobre el asiento de cancelación ya realizado que está bajo la salvaguarda de los tribunales. El interesado puede acudir a los procedimientos de rectificación y, en su caso al juicio ordinario correspondiente.

Disuelta de pleno derecho la sociedad y cerrada su hoja como consecuencia de la aplicación directa de la previsión legal de la L. 2/2007, de 15 de marzo, no procede la inscripción del poder pretendido prescindiendo de dicha situación.

Cuando la sociedad está disuelta ipso iure por causa legal o por haber llegado el término fijado en los estatutos ya no cabe un acuerdo social sino que lo procedente, si se desea continuar con la empresa, es la prestación de un nuevo consentimiento contractual por los socios que entonces ostenten dicha condición.

El art. 370 de la Ley de Sociedades de Capital lejos de imponer una liquidación forzosa contra la voluntad de los socios, se limita a delimitar el supuesto de reactivación ordinaria, al que basta un acuerdo social, de este otro que exige un consentimiento contractual.

El T.S. ha sentado una doctrina consolidada para los casos en que las actividades incluidas en el objeto social puedan suscitar dudas sobre la sujeción a la Ley de sociedades profesionales, exigiendo en la constitución o modificación del objeto social que se declare expresamente que la sociedad es de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación si la sociedad no es profesional.

La novedad de esta Resolución frente a las anteriores reside en señalar que el Registrador debe actuar con cautela a la hora de apreciar el incumplimiento de la citada disposición transitoria primera de la L. 2/2007 y practicar en consecuencia la cancelación de la hoja registral. Por ello, sólo cuando por los documentos presentados a calificación o por los asientos registrales pueda el Registrador apreciar tales circunstancias, deberá practicar el correspondiente asiento de cancelación de la hoja registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7862.pdf>

- R. 15-6-2017.- R.M. LA CORUÑA.- **CUENTAS ANUALES. AUDITOR A INSTANCIA DE LA MINORÍA.** De acuerdo con la doctrina continua de la D.G.R.N., existiendo auditor nombrado e inscrito a instancia de la minoría, no puede efectuarse el depósito de las cuentas si no se acompaña el preceptivo informe de dicho auditor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7866.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.M. VIZCAYA II.- **FUSION. ANUNCIOS PUBLICADOS DEL ACUERDO. RECURSO. PLAZO DE INTERPOSICIÓN.** Una vez notificada la calificación negativa comienza a correr el plazo de un mes para inter-

poner el recurso. Si, aportada nueva documentación o subsanada la ya presentada lo es en términos insuficientes a juicio del registrador que calificó en su momento y el interesado decide recurrir, debe hacerlo antes de que se agote ese mes. Lo que ocurre es que en este caso el registrador ha emitido una nueva nota negativa en la que reproduce en su inciso final el conjunto de recursos que puede interponer el interesado así como el plazo para llevarlos a cabo por lo que ha dado pie, indebidamente, a un nuevo cómputo del plazo de un mes.

Dado que la sucesión universal que se produce como consecuencia de la fusión altera, sin el consentimiento de los acreedores, la persona de su deudor, su protección se articula con base en dos derechos fundamentales: el de información y el de oposición. De ahí la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria enviada a los acreedores se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde que pueden ejercitar en el plazo de un mes desde dichas publicaciones o comunicaciones. Esto constituye un requisito que afecta a la validez del proceso de fusión. En el caso analizado si el anuncio no hubiera hecho mención alguna sobre la fecha de celebración de la junta general en la que se acordó la fusión ningún obstáculo existiría a la inscripción. Pero al haberse expresado una fecha errónea, 8 de febrero, después de la cual no puede haber sido depositado el proyecto de fusión, ello ha podido inducir a error a los acreedores respecto de la posibilidad de ejercicio del derecho de oposición, puesto que tendrían tal derecho los acreedores cuyos créditos hubiesen nacido antes de la fecha de depósito del proyecto en el Registro, 30 de mayo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8583.pdf>

- R. 21-6-2017.- R.M. SEVILLA III.- **FUSION. REQUISITOS.** En los supuestos exentos de complejidad el procedimiento puede simplificarse, pero en cualquier caso la normativa comunitaria y la española imponen la salvaguarda -en distinto grado- de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso. De ahí los requisitos relativos a la información documental que sobre la fusión y la escisión debe ponerse a disposición de los socios, obligacionistas, titulares de derechos especiales y de los representantes de los trabajadores, aun en los casos en que no se publiquen ni depositen previamente tales documentos por haberse adoptado los acuerdos por unanimidad en junta universal. Por ello la escritura deberá contener la declaración sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta por el art. 39.1 de la L. 3/2009 también respecto de los trabajadores. Esas manifestaciones relativas a la información documental pueden estar contenidas en la certificación del acuerdo incorporada, pero debe referirse tanto a la sociedad absorbente como a la absorbida.

La falta de cumplimentación o la cumplimentación defectuosa de la práctica de la publicación o de la comunicación individual del acuerdo de fusión puede dar lugar a la impugnación del proceso de fusión. En cuanto a la forma en que se haya efectuado la comunicación individual, basta que del título presentado resulte que el otorgante certifica que se ha realizado la comunicación a los acreedores prevista en los arts. 43 y 44 de la L. 3/2009, por escrito y su fecha en que se realizó.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8587.pdf>

- R. 21-6-2017.- R.M. VALENCIA III.- **AUDITORES. INFORME. OPINIÓN DENEGADA.** Es competencia del Registrador Mercantil determinar el valor del informe del auditor a los efectos de practicar operaciones en el R.M., analizando si con el mismo se cumple o no con la finalidad prevista por la legislación de sociedades y se respetan debidamente los derechos del socio cuando se ha instado su realización. Se pueden expresar cuatro tipos de opiniones técnicas: favorable, con salvedades, desfavorable y denegada.

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

En el informe con reservas de las que resulte una opinión denegada, supuesto al que se asimila aquel en que el auditor se abstiene de emitir opinión, no puede equipararse la opinión denegada a la desfavorable.

El informe del auditor es una opinión cualificada sobre el grado de fiabilidad de los documentos auditados y puede servir a los socios para la adopción del acuerdo relativo a las cuentas o su impugnación y a los tribunales para resolver sobre la misma, pero no tiene el valor de una resolución judicial firme e inapelable siendo perfectamente posible que otro auditor tenga una opinión técnica distinta.

Esta resolución hace referencia a otras anteriores que han tratado del tema, de todas las cuales se deriva que el Registrador debe analizar el informe del auditor y especialmente las reservas formuladas, por si de las mismas se deriva que pueda quedar frustrado el interés de los socios o de terceros. En el caso contemplado tres de las salvedades hacen referencia a importes concretos relativos a partidas totalmente identificadas y además se cuantifican los efectos de las incorrecciones o incertidumbres; la salvedad relativa a la falta de disponibilidad del libro de actas ya señaló la R. 3-5-2016 que no era motivo para denegar el depósito; la última salvedad referida al epígrafe aprovisionamientos presenta mayor dificultad pues puede ser muy relevante para la imagen fiel de las cuentas atendiendo a su importancia en relación con la cifra de negocios, capital, resultados etc. Pero aun así esta información proporcionada por el auditor puede resultar relevante para socios y terceros por lo que debe admitirse el depósito.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8590.pdf>

### **1.3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.*

- R. 9-6-2017.- R.P. ALMERÍA Nº 3.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: DERECHO TRANSITORIO EN LA AFIRMACIÓN DE QUE LA FINCA NO ES DOMICILIO HABITUAL DEL EJECUTADO.** Entiende la registradora que es necesario aclarar «si la finca que ha sido objeto de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria constituye o no vivienda habitual del ejecutado», y no considera suficiente la afirmación del letrado de la Administración de Justicia de que «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor». Ciertamente, este es un dato que actualmente debe constar en la escritura de hipoteca y en la inscripción (art. 21.3 L.H.); pero, inscrita la hipoteca antes de la reforma de ese precepto por L. 1/2013, «ha de ser en el seno del procedimiento judicial donde se aclare la naturaleza de la finca ejecutada, [...] habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el letrado de la Administración de Justicia; [...] y, puesto que no consta que en el seno del procedimiento se haya hecho valer por el deudor el carácter habitual de la vivienda, sólo puede el letrado de la Administración de Justicia pronunciarse conforme a lo que resulte en autos; y, teniendo en cuenta estas circunstancias, la expresión [... usada por el letrado] reúne la claridad necesaria a estos efectos. La registradora consideraba también como indicio de vivienda habitual el hecho de que «si se han especificado las cantidades pendientes de satisfacción después de la adjudicación, en tanto el precio de esta ha sido insuficiente para cubrir el total reclamado, es porque se trata de la vivienda habitual del deudor, dado que sólo en ese caso sería exigible tal especificación, por exigencia del art. 579.2 LEC» (sobre los supuestos de liberación de responsabilidad del deudor en cuanto a las cantidades pendientes de satisfacción, por pago parcial en los años posteriores o por enajenación de la finca por el ejecutante con plusvalía). Pero dice la Dirección que «el hecho de que se certifique por el letrado de la Administración de Justicia el saldo pendiente de pago al acreedor, no implica necesariamente que la finca adjudicada haya sido la vivienda habitual del deudor».

R. 9-6-2017 (Unicaja Banco, SAU, contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (B.O.E. 05-7-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7784.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. SALOU.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL EN «RECURSOS MIXTOS» DE DERECHO COMÚN Y CATALÁN.- HERENCIA: LEGADOS: EL LEGADO DEBE ENTREGARSE POR TODOS LOS HEREDEROS.**

1. Recurso gubernativo. Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13-9-2014, R. 16-3-2017 y R. 29-5-2017 (con cita de la S.T.C. 16-1-2014).

2. Legado. Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 1-3-2006, R. 4-7-2014, R. 21-9-2015 y R. 9-3-2017. Resulta del art. 885 C.C., pero también del art. 427.22 C.C.Cat., según el cual, sin consentimiento de la persona gravada o, si procede, de la facultada para la entrega, el legatario no puede tomar posesión, por su propia autoridad, de la cosa o el derecho legados, [... salvo] si el causante lo ha autorizado, si se trata de un prelegado o si el legado es de usufructo universal, así como en Tortosa si toda la herencia está

distribuida en legados; y también del art. 81 R.H., que admite la escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada; precepto este que debe adaptarse al Derecho catalán, donde el legitimario es un simple acreedor del heredero (arts. 451.1 y 451.15 C.C.Cat.), por lo que su existencia no es obstáculo a la actuación unilateral del legatario.

R. 9-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salou) (B.O.E. 5-7-2017).

Ver R. 9-3-2017 y su comentario; y en él, las reservas de la Dirección para el caso de prelegado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7785.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. SAN JAVIER Nº 2.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DECRETADA EN PROCEDIMIENTO PENAL CIERRA EL REGISTRO PARA ACTOS DISPOSITIVOS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28-1-2016 y otras. En este caso se trataba de auto firme de adjudicación en ejecución hipotecaria, con mandamiento de cancelación de la hipoteca y de las cargas posteriores a ella; pero después de la hipoteca consta anotación preventiva sobre existencia de un procedimiento penal que podría afectar a los derechos sobre la finca. Los arts. 134 L.H. y 674 L.E.C. ordenan la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción (ver también arts. 131 L.H., 695, 696, 697 L.E.C. y 569 L.E.Cr.; pero considera la Dirección, con la R. 28-1-2016, que «en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas 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».

R. 9-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier-2) (B.O.E. 5-7-2017).

Dos detalles pueden añadirse en el resumen y comentario de esta resolución:

- La imprecisa anotación ordenada en el procedimiento criminal quizá debía ser más clara en su naturaleza y efectos (en el auto se decía que «a los mandamientos que se hayan obtenidos devueltos sin cumplimentar por los Registros de la Propiedad, indicando que no es posible anotar las prohibiciones de disponer que se han acordado, se contestará remitiendo nuevos mandamientos en los cuales se interesará que sobre esas fincas registrales se anote preventivamente sobre esos inmuebles la existencia de un procedimiento penal, con indicación de las personas físicas y las personas jurídicas a las que se investiga por presuntos delitos de [...] y con indicación de que esta finca registral y los derechos sobre la misma podrían verse afectados por el pronunciamiento que sobre la responsabilidad pecuniaria se podría adoptar finalmente en esta litis»; la Dirección insinúa también que en el procedimiento debió fijarse la fianza y ordenarse el embargo que establece el art. 589 L.E.Cr.; sin embargo, estas cuestiones no podían abordarse en este recurso, puesto que la anotación, ya practicada, está bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1 L.H.).

- La Dirección tiene en cuenta «la circunstancia de que entre los encausados en el proceso penal que originó la anotación se encuentra la entidad que ha resultado adjudicataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria y, aunque ello no implica la identidad entre acreedor y adjudicatario, sí justifica el mantenimiento de una medida que evidentemente el actual titular no puede alegar desconocer»; pero esto debe entenderse «a mayor abundamiento», porque la doctrina en favor de la prohibición de disponer penal o administrativa debe mantenerse aunque no concurra una circunstancia así.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7786.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. OVIEDO Nº 4.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS REGISTRALES RAZONADAS EN CUANTO A REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL.- EXCESO DE CABIDA: LA MINORACIÓN DE LA CABIDA INSCRITA EXIGE LOS REQUISITOS DEL EXCESO.- EXCESO DE CABIDA: DUDAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LAS DUDAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H. PUEDEN EXPRESARSE AL PRINCIPIO.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y la consecuente rectificación de descripción de finca, poniendo de manifiesto el registrador dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del art. 199 L.H.». La Dirección comienza insistiendo una vez más en la afirmación de que «la registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral» (ver, por ejemplo, comentario a la R. 17-10-2016); en este caso «existe una disminución de superficie, pero su tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos»; llegados

a ese punto, en el procedimiento del art. 199 L.H., las dudas del registrador «pueden 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 L.H. y R. 22-4-2016, R. 8-6-2016 y R. 10-10-2016)»; pero «siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (R. 8-10-2005, R. 2-2-2010, R. 13-7-2011, R. 2-12-2013, R. 3-7-2014, R. 19-2-2015 y R. 21-4-2016, entre otras)»; en este caso «resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de una reiteración de modificaciones descriptivas, así como posibles negocios no documentados, [...] y las propias alegaciones del recurrente relativas a que la cabida de la finca comprende fincas distintas e independientes, lo que confirma la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias encubiertas. Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en R. 8-6-2016 y R. 3-10-2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación de la registradora en este aspecto».

R. 9-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (B.O.E. 5-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7787.pdf>

- R. 9-6-2017.- R.P. BARCELONA Nº 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERRORES MATERIALES O DE CONCEPTO REQUIERE ACUERDO DEL REGISTRADOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 27-2-2017 y otras: «La legislación hipotecaria [art. 217.1 L.H.] 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 L.H. y R. 9-11-2009)».

Pero en este caso «no hay acuerdo de todos los interesados, como así resulta del documento aportado al Registro de la Propiedad, en el que varios titulares registrales se oponen a la rectificación alegando que no existe error alguno, [...] y no se deduce del contenido del propio Registro, en el arrastre de cargas o traslado de asientos, sino que el alegado error provendría del traslado del contenido del título a las inscripciones registrales».

R. 9-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-4) (B.O.E. 5-7-2017).

Ver R. 29-5-2008 y R. 8-5-2009, y sus comentarios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7788.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. SAN SEBASTIÁN Nº 6.- **HERENCIA: PRETERICIÓN ERRÓNEA Y APARTAMIENTO EN EL DERECHO CIVIL VASCO.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia por el hijo instituido heredero, siendo así que con posterioridad al testamento habían nacido otros dos hijos del testador; este falleció con vecindad civil foral vasca y tras la entrada en vigor de la L. 5/25062015, de Derecho Civil Vasco. Y la Dirección aplica el art. 48 L. 5/2015, según el cual la preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento; y ese apartamiento puede hacerse atribuyendo la legítima solo a uno o varios de los legitimarios, y apartar a los demás, de forma expresa o tácita; así pues, «nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante, aun cuando eran absolutamente desconocidos por el testador al tiempo del otorgamiento de su testamento».

R. 12-6-2017 (Notario Francisco-José Martín Martín contra Registro de la Propiedad de San Sebastián-6) (B.O.E. 05-7-2017).

*Dura lex, sed lex.* No parece que el legislador vasco haya sido muy respetuoso con la presunta voluntad del testador ni haya meditado despacio las consecuencias de equiparar preterición errónea con apartamiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7789.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. PUERTO DEL ROSARIO Nº 1.- **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 las R. 19-5-2014, R. 28-8-2013, R. 14-10-2014, R. 19-9-2016, R. 5-10-2016, R. 10-10-2016, R. 22-11-2016, R. 13-12-2016, R. 23-1-2017, R. 31-3-2017, R. 21-4-2017, R. 26-4-2017, R. 9-5-2017, R.

6-6-2017 y otras muchas (art. 326 L.H.). En este caso, en principio se trataba de una donación cuya inscripción denegaba el registrador por estar la finca ya inmatriculada como parte de otra; pero «del contenido del recurso [...] se desprende que en realidad lo que pretende es que se tenga por “formulada oposición a dicha inmatriculación de la finca descrita, entendiéndose interrumpida dicha limitación temporal que se establece en el art. 207 L.H., por medio de la interposición del presente escrito de recurso”». Dice la Dirección que «la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada»: conforme al art. 40 L.H., la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por otra parte, aquella inmatriculación «no se realizó al amparo del art. 205 L.H., como interpreta erróneamente la recurrente, sino a través del expediente de dominio regulado en el art. 203 L.H., por lo que, consiguientemente, no le resulta de aplicación la limitación temporal de dos años a la que se refiere el art. 207 L.H.».

R. 12-6-2017.- Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario-1) (B.O.E. 5-7-2017).

Aunque la inmatriculación se hubiese hecho al amparo del art. 205 L.H., no cabría prolongar la suspensión de efectos de la fe pública que es en lo que consiste el art. 207 L.H.; y menos por una instancia privada; lo único que cabría es anotar una demanda contra el titular registral, con la que los terceros quedarían advertidos de que la titularidad o inmatriculación se están cuestionando.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7790.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. MÁLAGA Nº 3.- **USUCAPIÓN: DEBE JUSTIFICARSE EL PAGO O NO SUJECCIÓN AL IMPUESTO DE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA.** El registrador deniega la inscripción del testimonio de una sentencia en la que se declara la adquisición de una vivienda por prescripción extraordinaria, por no justificarse la presentación del documento en la Oficina Liquidadora competente (arts. 254.1 L.H. y 54 R.D.Leg. 1/24-12-1993). La Dirección vuelve a repetir su doctrina (ver, por ejemplo, R. 20-4-2017) sobre la calificación registral de la sujeción a impuestos del acto inscribible; y concluye que «esta cuestión de la tributación de la usucapión no ha sido pacífica ni en la jurisprudencia ni en la propia doctrina de la Dirección General de Tributos, que en consultas vinculantes V0735-11/23-3-2011 y V2177-12/14-11-2011 resolvió en sentido contrario, entendiéndose que el reconocimiento de dominio que va implícito en la declaración de adquisición debía ser objeto de tributación»; de manera que «esta situación no puede desvirtuar el principio básico antes señalado de exigir la previa presentación del documento en la Oficina Liquidadora competente, aun cuando se alegue exención o no sujeción, por lo que el defecto debe confirmarse; [...] todo ello sin perjuicio de que la interesada pueda presentar el documento en la correspondiente Oficina Liquidadora sin ingresar cuota, alegando la no sujeción y posibilitando de esta forma la inscripción, ya que será el órgano tributario competente quien deberá apreciar la aplicación de resolución vinculante de la Dirección General de Tributos alegada».

R. 12-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-3) (B.O.E. 5-7-2017).

La doctrina expuesta sobre la calificación registral de la sujeción a impuestos de los actos inscribibles puede resumirse así: «El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. [...] Si para salvar su responsabilidad 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, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 C.E.) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida (vid., por todas, las recientes R. 3-10-2014, R. 10-10-2014 y R. 27-11-2014). [...] Conforme a lo anteriormente expuesto, en los casos en que sea evidente la no sujeción o la exención, podrá, bajo su responsabilidad el registrador permitir el despacho del título sin acreditar la debida

autoliquidación o declaración, y si bien dicha valoración, como se ha dicho, no será definitiva en el plano fiscal, será suficiente para acceder a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción o exención».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7791.pdf>

- R. 12-6-2017.- R.P. ORENSE Nº 3.- **HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: LA CANCELACIÓN UNILATERAL EXIGE EL REQUERIMIENTO LEGAL ESPECÍFICO.- HIPOTECA: CANCELACIÓN: LA CANCELACIÓN POR PAGO REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD: PUEDE INSCRIBIRSE EL DOCUMENTO NO INCOMPATIBLE CON OTROS ANTERIORMENTE PRESENTADOS.** Se trata de una escritura por la que se solicita, por la sociedad titular del dominio y deudora, la cancelación sobre la misma finca de dos hipotecas unilaterales no aceptadas, inscritas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por no haber sido aceptadas; y otra escritura posterior en la que se solicita la cancelación por pago; a continuación figura presentada una escritura de opción de compra.

– En cuanto a la cancelación de hipoteca por falta de aceptación, la Dirección reitera la doctrina de la R. 17-6-2013, en el sentido de que «la hipoteca unilateral, una vez inscrita, ha de entenderse existente, sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los arts. 141 L.H. y 237 R.H.: [...] a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca»; y esto no cambia porque se trate de una hipoteca en favor de la Administración Tributaria: «la regulación administrativa [R.D. 520/13-5-2005] no regula en absoluto ni los requisitos o efectos civiles de las garantías presentadas ante la Administración ni los requisitos ni efectos de su extinción, precisamente por ser cuestiones todas ellas cuya regulación se reserva a normas de orden civil».

– En cuanto a la solicitud de cancelación por pago, «el art. 179 R.H. exige el consentimiento expreso en escritura pública en los términos que resultan del art. 82 L.H.» (o sea, consentimiento para la cancelación de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación).

– Pero en cuanto al acuerdo registral de suspensión de calificación de la escritura de opción de compra posteriormente presentada (aunque revocado por la registradora como resulta de los hechos), dice la Dirección (con cita de las R. 27-4-2005 y R. 18-7-2011) que «más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los arts. 111.3 y 432.2 R.H. al regular las prórrogas del asiento de presentación» [ver también art. 18.2 L.H.]; [...] es decir, que con independencia de si un asiento anterior consta o no prorrogado, la calificación no puede llevarse a cabo sino desde que la situación del libro diario lo permite por haber caducado el asiento anterior o por haber sido el documento anteriormente presentado objeto de despacho»; pero es que, además, «resulta con toda claridad que el despacho del segundo documento presentado no puede quedar alterado por la existencia del primero; la solicitud de cancelación de una hipoteca inscrita no impide la calificación y despacho, en su caso, del documento de opción de compra presentado con posterioridad; téngase en cuenta que, inscrita la opción de compra, las vicisitudes anteriores o posteriores que puedan afectar al contenido del Registro (cancelación de la hipoteca previamente inscrita, por ejemplo), repercutirán, en su caso, en el ejercicio del derecho, pero no en su inscripción».

R. 12-6-2017 (Notario Francisco-Javier Barreiros Fernández contra Registro de la Propiedad de Orense-3) (B.O.E. 5-7-2017).

La cancelación de hipoteca unilateral tiene una doctrina antigua y muy repetida, en el sentido indicado (R. 23-9-1987, R. 6-11-1990, R. 21-11-1990, R. 4-4-1991, R. 28-10-1992, R. 11-1-1993, R. 3-6-2000 y otras); la novedad de esta del 2017 es aplicarla a la hipoteca en favor de la Administración, frente a la pretensión del recurrente de que, «resultando de la documentación presentada que la Agencia Estatal de Administración Tributaria tuvo conocimiento de la existencia de la hipoteca así como que transcurrió el plazo previsto en el Reglamento para acreditar ante la propia Administración la inscripción de la hipoteca unilateral, la regulación del procedimiento determina que no se tenga por constituida la garantía, abriéndose

la vía de apremio, lo que, en definitiva, pone de manifiesto que, extinguida dicha garantía, no procede sino su cancelación».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7792.pdf>

- R. 14-6-2017.- R.P. ALTEA.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE SI CONSTA EN EL REGISTRO EL CARÁCTER DE VIVIENDA FAMILIAR.- VIVIENDA FAMILIAR: SI CONSTA EN EL REGISTRO ESTE CARÁCTER ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE.** Se trata de un mandamiento de embargo sobre vivienda adquirida por el marido en estado de divorciado. El registrador señala como defecto que no ha sido demandada ni se le ha notificado el embargo a la esposa del demandado (art. 144.5 R.H.), ya que consta en una inscripción anterior que la tal esposa tenía domicilio en la vivienda embargada. Dice la Dirección que la notificación es necesaria cuando se embargue la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro; y, como así consta, se desestima el recurso: «El art. 144.5 R.H. es una norma dirigida al órgano jurisdiccional, pues lo que se condiciona es el embargo mismo y la adopción y confirmación de la traba es competencia de aquél, por lo que el registrador no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro que impongan el control del cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. arts. 18 L.H. y 100 R.H.), [...] salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor, en cuyo caso podrá y deberá suspender el asiento en tanto no se le acredite debidamente que de los autos resulta de modo indubitado lo contrario, o que se ha practicado la notificación del embargo –que no de la demanda– al cónyuge del deudor»; en el caso concreto, «se deduce registralmente, que la vivienda tiene el carácter de vivienda familiar, por lo que será preciso bien que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular registral embargado, o bien que, pese a lo que consta en el Registro, del mandamiento resulte que la vivienda no tiene tal carácter, apreciación de competencia exclusiva judicial, sin que ya el registrador pueda calificar este extremo».

R. 14-6-2017 (Caisse des Depots et Consignations, contra Registro de la Propiedad de Altea) (B.O.E. 6-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7861.pdf>

- R. 14-6-2017.- R.P. MARBELLA nº 3.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: ES INSCRIBIBLE SOBRE LA FINCA TOTAL SIN PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA NUEVA.- OBRA NUEVA: NO ES PRECISA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA PARA INSCRIBIR UNA HIPOTECA SOBRE LA FINCA TOTAL.- HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL PACTO DE EJECUCIÓN ESPECIAL CON TASACIÓN CONDICIONADA.** Se trata de una escritura de hipoteca constituida sobre una parcela sobre la que se ha construido una vivienda unifamiliar aislada, que se describe en la escritura de hipoteca, pero cuya declaración no consta inscrita; en el certificado de la tasación homologada se condiciona el valor de tasación «a que queden acreditados registralmente los datos cuantitativos y cualitativos referentes a la edificación, que constando en el mismo, se consideren básicos para su obtención». La Dirección resuelve dos problemas distintos:

– La inscripción de la hipoteca: «La inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda o edificio existente al tiempo de constitución de la garantía, sin perjuicio de su conveniencia, no constituye un requisito previo a la inscripción de la hipoteca, pues ésta se extenderá a aquélla aunque no figure la construcción inscrita en el Registro y ni siquiera se hubiere mencionado en el contrato (art. 110 L.H.); la cuestión fue tratada ya en «las R. 6-2-1986 (edificio no inscrito) y R. 21-3-1997 (edificio inscrito sólo en construcción), según las cuales se encuentra ya resuelta en el art. 110.1 L.H., que al tratar de la extensión de la hipoteca sólo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere (respecto de los que exige pacto expreso), pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca»; y esto no afecta al principio de especialidad (ya que la finca queda perfectamente identificada), ni al de tracto sucesivo (porque la finca está inscrita a nombre del hipotecante), ni al carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (que se refiere al contenido del derecho real, no a su objeto).

– La tasación: «Según el art. 9 O.ECO/805/27-3-2003, para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la dicha Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su art. 2 (entre ellas la garantía hipotecaria) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante; por tanto, hasta que no se inscriba la obra nueva o se acredite su realidad fáctica, ese valor de tasación es ineficaz, si bien no es impeditivo de la inscripción de la hipoteca, sino únicamente de la inscripción de los pactos referentes a la

ejecución directa de la hipoteca y a su venta extrajudicial; ahora bien, al afectar el defecto de la falta de tasación a uno de los pactos de carácter esencial de la hipoteca como es la ejecución judicial directa (arts. 1.858 C.C., 682 L.E.C. y 129 L.H.), no podrá inscribirse la misma mientras el acreedor no consienta expresamente en la inscripción parcial de la hipoteca (arts. 19 bis y 322 L.H.) sin dichas cláusulas». La razón de esta exigencia se encuentra en los arts. 682 L.E.C. y 129 L.H., según los cuales, la tasación para la subasta en aquellos procedimientos especiales no podrá ser inferior al 75% por cien del valor de la tasación homologada; en este caso, el condicionamiento de la tasación implica que «la falta de inscripción registral de la obra nueva terminada impide que se pueda presumir la legalidad de la edificación y, en consecuencia, su real valor».

R. 14-6-2017 (Trapeza Capital, SL, y Holcuma, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (B.O.E. 6-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7863.pdf>

- R. 14-6-2017.- R.P. CÓRDOBA Nº 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA FALTA DE FIJACIÓN DE DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y TASACIÓN IMPIDE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS PARA EJECUCIÓN DIRECTA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26-7-2016, en un caso en que la inscripción de la hipoteca cuya ejecución se pretende por los trámites del procedimiento directo, se llevó a cabo sin hacer constar los pactos relativos a domicilio y tasación; como entonces, se parte de que los pactos relativos al ejercicio de la acción directa de la hipoteca o a la venta extrajudicial ante notario son imprescindibles al solo efecto de ejercer el «ius distrahendi» por los trámites de esos procedimientos; su falta no impide la inscripción de la hipoteca ni su ejecución por el procedimiento ejecutivo ordinario (ver, por ejemplo, R. 11-2-1911 o R. 19-1-2015); pero la falta de aquellos pactos en la inscripción sí impide la ejecución directa o la extrajudicial (ver, por ejemplo, R. 3-6-2015); «por lo que, no resultando del mismo [Registro] los requisitos precisos para el ejercicio de la acción directa (art. 682 L.E.C.), el registrador no puede llevar a cabo un trámite de dicho procedimiento como es la expedición de la certificación prevista en el art. 688 L.E.C. y la práctica de la nota marginal, por existir un obstáculo registral (art. 18 L.H.).

R. 14-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-2) (B.O.E. 6-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7864.pdf>

- R. 15-6-2017.- R.P. ALMODÓVAR DEL CAMPO.- **EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE REGISTRARSE CON DOCUMENTACIÓN QUE NO LA ACREDITA.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS REGISTRALES RAZONADAS EN CUANTO A REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL.- EXCESO DE CABIDA: DUDAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H.- EXCESO DE CABIDA: ALTERNATIVAS AL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H.** Tras la tramitación del procedimiento registral del art. 199 L.H., la registradora rechaza inscribir la georreferenciación pretendida, por concurrir una serie de dudas que la Dirección estima fundadas: según la validación gráfica catastral resulta que no se respeta el perímetro catastral, la oposición de varios titulares colindantes evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente, la existencia de una nueva delimitación gráfica aportada por el interesado una vez tramitado el expediente pone de manifiesto que es controvertida la aportada inicialmente, y la delimitación propuesta puede afectar a ayuntamientos colindantes. Los interesados pueden acudir al deslinde del art. 200 L.H., al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción del art. 201 L.H., o al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del art. 198 L.H.

R. 15-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (B.O.E. 6-7-2017).

La inicial exposición de la Dirección sobre el procedimiento del art. 199 L.H. puede verse en comentario a la R. 17-11-2015.

Ahora, la Dirección resalta también la importancia de la citación a los colindantes: «El objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7865.pdf>

- R. 19-6-2017.- R.P. BORJA.- **HERENCIA: ARAGÓN: LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS DEBE DISTINGUIR LOS BIENES TRONCALES, SI LOS HAY.** Ante una escritura de adjudicación de herencia, se rechaza la declaración de herederos que no distingue entre bienes troncales y no troncales, dado que parte de los bienes de la herencia tienen este carácter conforme al art. 528 D.Leg. 1/22-3-2011, C.D.F.Arag., sin que proceda la excepción del párrafo segundo, ya que este supone llamamiento sucesorio a favor del padre o madre del causante, mientras que en este caso ha sido en favor de la esposa del causante y, por fallecimiento de esta, de su hermano.

R. 19-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Borja) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8582.pdf>

- R. 19-6-2017.- R.P. LEGANÉS Nº 2.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL. TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL.**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 9-7-2013, R. 5-8-2013, R. 25-2-2014, R. 3-3-2015, R. 19-7-2016, R. 6-9-2016, R. 30-11-2016, R. 21-12-2016, R. 27-2-2017, R. 6-4-2017, R. 17-5-2017. y R. 30-5-2017. En este caso «la parte demandada, en pago de la cantidad reclamada, efectúa dación en pago de su titularidad sobre una vivienda».

R. 19-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Leganés) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8584.pdf>

- R. 20-6-2017.- R.P. GUADIX.- **INMATRICULACIÓN: DE UNA FINCA EN LA QUE SE UBICA UNA CUEVA.** «Es objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca que se describe como “extensión de terreno (...) donde se ubica una cueva”»; pero luego se dice que se trata de «una edificación que se describe como cueva», y se manifiestan dudas sobre la titularidad del terreno y la posibilidad de ubicación de la cueva bajo caminos públicos; finalmente, el registrador en su informe reconoce que «aun cuando se observa que a efectos de destino y uso se diferencia el suelo y el subsuelo de la finca, sin embargo a efectos de titularidad no parece existir dicha distinción; pues se pretende en realidad inmatricular una superficie de terreno cerrada por una línea poligonal en la que existe una edificación cuya única singularidad es que se encuentra bajo el suelo y no sobre el suelo»; con esto, y con no quedar acreditada la existencia de caminos, desaparecían todos los problemas inicialmente planteados. Sin embargo, la Dirección no solo estima el recurso, sino que se extiende sobre la posibilidad de «delimitación del suelo y el vuelo como objetos diversos en el tráfico jurídico, posibilidad ésta amparada en el principio general de libertad de creación de derechos reales», y «sin necesidad de articularlas por vía de un derecho de subedificación o de superficie»; y cita las situaciones de «segregación del volumen subterráneo», «propiedad horizontal sobre todo el conjunto» (en aplicación analógica del art. 24 L.P.H.), la «medianería horizontal» (con remisión a S. 24-5-1943, S. 28-4-1972, S. 28-12-2001 y S. 14-4-2005), o el «engalaberno» (S. 28-12-2001, R. 20-7-1998 y R. 15-9-2009).

R. 20-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadix) (B.O.E. 21-7-2017).

Debe aclararse que Guadix cuenta con unas 2.000 viviendas subterráneas, muchas de ellas producto de un pasado árabe, pero también muchas de nueva construcción; con lo que se requerirá en cada caso unas u otras de las soluciones propuestas por la Dirección; pero en cuanto a la «segregación del volumen subterráneo», debe verse la R. 13-5-1987, según la cual no se puede abrir folio independiente a una finca subterránea poliédrica segregada de otras; lo que parece excluir la segregación de una cueva sin incluirla en alguna de las otras figuras que señala la Dirección; en cuanto al «engalaberno», más frecuente en la capital, Granada, además de las citadas, debe verse la R. 3-4-1989 y su comentario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8585.pdf>

- R. 20-6-2017.- R.P. GÉRGAL.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: PRODUCE LA PURGA DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO POSTERIOR.- ARRENDAMIENTO RÚSTICO: SE PURGA POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA ANTERIOR.** El registrador suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca rústica en procedimiento de ejecución hipotecaria y el mandamiento de cancelación, porque con posterioridad a la hipoteca consta inscrito un derecho de arrendamiento rústico, y entiende que el adquirente de la finca se ha de subrogar necesariamente en el arriendo, que subsistirá hasta la finalización de su plazo de vigencia, y que debe acreditarse la realización de las notificaciones oportunas a los efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

por parte del arrendatario. La Dirección concluye que «los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de hipoteca»; explica que, así como el art. 13.1 L.A.U. deja claro que el arrendamiento urbano se extingue por la ejecución de la hipoteca anterior, la cuestión no es tan clara respecto al arrendamiento rústico; pero su extinción resulta claramente del los arts. 134 L.H. y 674 L.E.C: la cancelación de la hipoteca y de todos los gravámenes e inscripciones posteriores, *sin excepción*; y así, el art. 22.1 L.A.R., que establece la indicada subrogación, debe ponerse en conexión con el art. 10.1 L.A.R., referente a la extinción de arrendamientos *otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación [...] al extinguirse el derecho del arrendador*; o con el art. 24.g L.A.R., que establece la extinción del arrendamiento *por resolución del derecho del arrendador*; y, con cita de la R. 24-2-2000, añade que «no resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter».

R. 20-6-2017 (Cajamar Caja Rural, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8586.pdf>

- R. 20-6-2017.- R.P. ALDAIA.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL.- TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL.- HERENCIA: LA PARTICIÓN JUDICIAL SIN OPOSICIÓN DEBE PROTOCOLIZARSE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 9-7-2013, R. 5-8-2013, R. 25-2-2014, R. 3-3-2015, R. 19-7-2016, R. 6-9-2016, R. 30-11-2016, R. 21-12-2016, R. 27-2-2017, R. 6-4-2017, R. 17-5-2017 y R. 30-5-2017; en especial, por lo que respecta a la partición de herencia, R. 9-12-2010.

R. 20-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8588.pdf>

- R. 21-6-2017.- R.P. VILLAJYOSA Nº 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: NO DEBE NOTIFICARSE LA INTERPOSICIÓN A OTROS INTERESADOS.- URBANISMO: PUEDE PRACTICARSE NUEVA NOTA DE AFECCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PROYECTO.**

1. Recurso gubernativo. Conforme al art. 327.5 L.H., en su redacción dada por la disp. adic. 14 L. 53/30-12-2002, el registrador debía trasladar el recurso a los titulares de derechos presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro; sin embargo, la L. 24/18-11-2005 suprimió dicha redacción, de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al *notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido*, y, si se traslada (indebidamente, según la Dirección) a otros interesados, no deben tomarse en consideración las alegaciones que estos hicieran.

2. Urbanismo. Se debate sobre «la posibilidad de hacer constar en el Registro las nuevas cantidades que determinan la afección de una serie de fincas a los gastos de urbanización derivados de una reparcelación urbanística, teniendo en cuenta que el acuerdo que fija las nuevas cuotas ha sido presentado cuando ya ha caducado el plazo de vigencia de la afección practicada por estos conceptos al tiempo de inscribir el proyecto de equidistribución» (es el mismo caso que dio origen a la R. 25-4-2017, ahora por un defecto distinto). Entiende la Dirección que, aunque los plazos de vigencia de la nota de afección (siete años en el art. 20 R.D. 1.093/1997) no permiten una prórroga («no cabe aplicar por analogía la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el art. 86 L.H., puesto que no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos, art. 4.1 C.C.), «nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita, [...] siempre, claro está, que la alteración del proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas que hayan sido notificados todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa»; requisitos que quedan acreditado en el expediente.

R. 21-6-2017 (La Marina Construcciones, S.A.), contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (B.O.E. 21-7-2017).

La Dirección hace una didáctica exposición sobre el régimen de la nota de afección a los gastos de urbanización, con referencia a sus R. 31-1-2014, R. 26-5-2014 y R. 13-6-2014, y a los efectos de garantía real (arts. 16.2 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 19 R.D. 1.093/1997).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8589.pdf>

- R. 22-6-2017.- R.P. BARCELONA Nº 21.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE RECTIFICARSE EL NOMBRE DE UN ANTIGUO TITULAR REGISTRAL SIN INTERVENCIÓN DEL ACTUAL.- RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO.**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18-11-2014, R. 18-7-2016 y R. 13-12-2016), según los arts. 17, 20 y 40.d L.H. En este caso, ante la denegación de la rectificación de una hipoteca y su novación para hacer constar que el acreedor no era la entidad indicada, sino otra entidad segregada de ella.

R. 22-6-2017 (Refinba, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-21) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8591.pdf>

- R. 22-6-2017.- R.P. VIVER.- **HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y CITACIÓN POR EDICTOS.- DOCUMENTO JUDICIAL: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y CITACIÓN POR EDICTOS.** Se trata de una sentencia que se declara adquirida la finca por usucapión, dictada en procedimiento seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales, sin nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. «La registradora suspende la inscripción porque no se acredita que la demanda haya sido dirigida contra algún heredero determinado de los titulares registrales, o se haya nombrado defensor judicial de la herencia yacente». La Dirección, aun reconociendo su propia doctrina sobre posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral (ver, por ejemplo, R. 4-10-2016 y R. 7-6-2017), aprecia en este caso que «no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral, y se ha citado a los posibles herederos mediante edictos»; y confirma el defecto, a la vista de la doctrina del T.C., que «para la validez constitucional de la notificación edictal ha exigido que se hayan agotado previamente por el órgano judicial las modalidades de notificación más aptas para asegurar la recepción de la misma por su destinatario –la notificación personal–, admitiendo el empleo de los edictos sólo en los casos en que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero» (ver S.TC 219/29-11-1999, S.T.C. 197/2-12-2013 y S.T.C. 61/18-10-2010; y también la S. 3-3-2011).

R. 22-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Viver) (B.O.E. 21-7-2017).

Obsérvese que la regla general en la demanda a desconocidos herederos del titular registral es el nombramiento de un defensor judicial (arts. 790 y ss. L.E.C.); que esta regla, aplicada en muchas resoluciones por la Dirección General, se ha matizado después en el sentido de «no convertir esa legitimación pasiva en «una exigencia formal excesivamente gravosa» (ver R. 27-7-2010 y posteriores), y admitir la demanda genérica a los herederos cuando se persona alguno de los herederos, ya que «en principio no puede alegarse indefensión de la herencia yacente» (ver resoluciones citadas).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8592.pdf>

- R. 26-6-2017.- R.P. LINARES.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO Y SU INEFICACIA POR OTORGAMIENTO DE TESTAMENTO.** Dos cónyuges habían otorgado testamento el mismo día, instituyéndose recíprocamente herederos, con sustitución preventiva de residuo para el caso de que el otro «no dispusiera de todo o parte de la herencia, por actos inter vivos o mortis causa»; ahora «se otorga la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia solo por los descendientes de la última fallecida de ambos cónyuges, designados en el citado testamento». La registradora entiende que debe actuar el fideicomiso de residuo, «ya que no puede considerarse una disposición por actos mortis causa la hecha en el testamento de la heredera, porque se otorga en la misma fecha, a continuación del de su esposo, lo que pone de manifiesto que ambos conocieron el hecho del otorgamiento mutuo de la disposición testamentaria». Pero la Dirección, con cita del art. 426.59.3 C.C.Cat., dice que «la sustitución preventiva de residuo tiene la finalidad de evitar la sucesión abintestato», y que la establecida por ambos cónyuges en testamentos coetáneos se debe interpretar en el sentido de que la voluntad de los testadores [...] era la de

hacer prevalecer la voluntad de su cónyuge frente a cualquier sustitución de residuo; sólo cabe interpretar la voluntad del causante en el concepto de preventiva, en el caso de una posible invalidez o ineficacia de la llamada testamentaria, o renuncia o incapacidad para suceder de todos los llamados, lo que no se ha producido».

R. 26-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Linares) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8593.pdf>

- R. 26-6-2017.- R.P. TORRELAGUNA.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER DIRECTO, CONOCIDO, LEGÍTIMO Y PATRIMONIAL.- PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE FACILITARSE EL ACCESO DIRECTO A LOS LIBROS.- PUBLICIDAD REGISTRAL: EL ACCESO DIRECTO A LOS LIBROS DEBE DARSE A TRAVÉS DE FOTOCOPIA.**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26-2-2013 y R. 1-4-2013.

R. 26-6-2017 (Molino de la Aceña, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8594.pdf>

- R. 26-6-2017.- R.P. BARCELONA Nº 13.- **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.**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17-5-2016. Pero esta vez la registradora planteaba una cuestión que quedó pendiente en 2016: la necesidad de «acreditar que la hipoteca cuya cancelación se pretende se encuentra incluida en el negocio financiero objeto de cesión (“perímetro de cesión”) por la entidad titular registral a favor de la otorgante de la escritura de cancelación, por cuanto, al tratarse de un supuesto de cesión parcial, la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca, sino tan sólo de parte de dicho patrimonio». Sin embargo, la Dirección, en cuanto a la necesidad de «la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado», entiende suficientemente justificada esa sucesión; y en cuanto a la inclusión de la hipoteca en la segregación, también, porque en ella «se entienden segregados todos los activos y pasivos que forman parte, entre otros, del negocio bancario y que se hallan incluidos dentro de un “perímetro”, del que a su vez se excluyen determinados elementos»; sin que «ni del contenido de la inscripción en el R.M. las escrituras de segregación, ni del título presentado a inscribir, resulte circunstancia alguna que permita entender que se trata de algún activo excluido de la segregación».

R. 26-6-2017 (Notaria María-Pilar Saltó Saura contra Registro de la Propiedad de Barcelona-13) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8595.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. SABIÑÁNIGO.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ARAGÓN: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD EN EL PACTO DE RELACIONES FAMILIARES DEBE HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13-3-2015, R. 30-6-2015, R. 26-7-2016 y R. 13-10-2016). Esta vez para un «pacto de relaciones familiares» regulado en los arts. 75 y ss. D.Leg. 1/22-3-2011, C.D.F.Arag., y aprobado por el juez, en el que dos personas no unidas por vínculo conyugal, tras el inventario de una serie de bienes en copropiedad, los adjudican entre ellos, liquidando el proindiviso. La Dirección recuerda que se ha admitido como excepción a la regla general de escritura pública (art. 3 L.H.) «el convenio regulador de la nulidad, separación y divorcio, siempre que el mismo se limite a recoger aquellas estipulaciones o pactos recogidos directamente en el art. 90 C.C., o en general cuando se refiera a actos de naturaleza matrimonial y familiar, como pudieran ser los relativos a la vivienda familiar o tendentes a la liquidación de las relaciones económicas y al haber común de los esposos generados durante el matrimonio», pero no cuando el convenio recoja «estipulaciones relativas a otros bienes extraños al propio régimen económico del matrimonio, o cuya consideración en las operaciones de liquidación escapen a una causa matrimonial o familiar, en cuyo caso debería acudir al correspondiente otorgamiento de escritura pública notarial»; y considera semejante el régimen que ha de aplicarse al «pacto de relaciones familiares», toda vez que «la similitud con el convenio regulador de los efectos de las crisis matrimoniales en el art. 90 C.C.

en este aspecto es muy elevada, y debido a ello es posible configurar este pacto de relaciones familiares como un documento inscribible cuando en él se contenga dicha liquidación del régimen económico matrimonial».

R. 27-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabiánigo) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8596.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. SUECA.- **COSTAS: DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.** Entre el otorgamiento de una escritura de compraventa y su presentación en el Registro se había practicado nota marginal «expresiva de que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre y que está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y por la zona de servidumbre de protección». El registrador suspendió la inscripción, practicó anotación preventiva por 90 días conforme al art. 36.2 R.D. 876/10-10-2014, Reglamento General de Costas, y notificó al Servicio Periférico de Costas, que certificó la referida invasión y la afectación de la finca por la servidumbres de protección y tránsito; por lo que acordó denegar la inscripción de la compraventa y canceló la anotación de suspensión practicada. La Dirección reitera, con la R. 18-4-2017, «la necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre»; y confirma la calificación registral, «sin perjuicio del derecho del interesado a accionar, si a su derecho conviene, para obtener la revisión en la vía que corresponda de la resolución y certificación del jefe del servicio de Costas, o de la propia Orden Ministerial cuya validez o eficacia parece cuestionar, o del asiento registral practicado y que está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 L.H.)».

R. 27-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sueca) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8597.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. MADRID Nº 29.- **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: DEBE PRESUMIRSE EL INTERÉS DEL TITULAR REGISTRAL EN SU PROPIA INSCRIPCIÓN.- PUBLICIDAD REGISTRAL: EN LA PEDIDA POR EL TITULAR REGISTRAL DEBEN SALVAGUARDARSE LOS DATOS PERSONALES DE OTRAS PERSONAS.- PUBLICIDAD REGISTRAL: PUEDE DARSE DE ASIENTOS CANCELADOS, PERO TAMBIÉN CON INTERÉS LEGÍTIMO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver por ejemplo, las R. 19-7-2012, R. 26-2-2013, R. 30-5-2014 y R. 14-7-2016). En este caso se debatía principalmente sobre la posibilidad de certificar de asientos cancelados. Y dice la Dirección que «como se desprende del art. 234 L.H., pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados; atendiendo las circunstancias del presente expediente de que quien solicita la certificación de asientos cancelados es el titular registral y en consideración a la finalidad alegada [defensa en un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre la finca], el recurso debe ser estimado, si bien, el registrador deberá omitir aquellos datos sensibles de carácter personal».

R. 27-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8598.pdf>

- R. 27-6-2017.- R.P. MADRID Nº 2.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.- DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.- ACTOS INSCRIBIBLES: DEBE EXPRESARSE LA CAUSA DEL NEGOCIO JURÍDICO.- ACTOS INSCRIBIBLES: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN CONSENTIMIENTO FORMAL AL CAMBIO DE TITULARIDAD.**

Sobre el principio de tracto sucesivo reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18-11-2014 y otras muchas (art. 20 L.H.). En este caso, inscrita una finca a nombre de una sociedad anónima, «se presenta en el R.P. testimonio de auto judicial recaído en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales por el que se aprueba el cuaderno particional llevado a cabo por contador judicial; del cuaderno particional

resulta la adjudicación de las dos fincas inscritas a nombre de la sociedad anónima a favor de la hoy recurrente. Dice la Dirección que, «no habiéndose presentado resolución judicial recaída en procedimiento en que haya sido parte el titular registral, surge un obstáculo que impide la modificación del contenido del Registro (arts. 1, 38, 40 y 82 L.H.). Resta por analizar si la escritura aportada junto con el testimonio del auto y por la que los administradores mancomunados de la sociedad ..., consienten en la inscripción a favor de la recurrente tiene la virtualidad de provocar la alteración del contenido del Registro; la respuesta es nuevamente negativa: [...] el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (arts. 609 C.C.), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral» (cita las R. 31-7-2014 y R. 2-9-2016 y la S. 5-3-1996) .

R. 27-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8599.pdf>

- R. 28-6-2017.- R.P. GÜÍMAR.- **OBRA NUEVA: LA INSCRIPCIÓN DE OBRAS ANTIGUAS NO REQUIERE LA PRUEBA DE LA PRESCRIPCIÓN.** Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, sobre finca registral descrita como rústica, y acreditándose su antigüedad mediante informe de técnico competente (art. 28.4 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La registradora suspende la inscripción por el defecto de no haberse acreditado que la obra nueva no está sobre suelo rústico protegido, de acuerdo con el art. 55.a D.Leg. 1/8-5-2000, texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, pues en tal caso «la Administración podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado en dicha zona sin limitación temporal alguna». La Dirección reconoce que cuando la Administración puede actuar sin limitación de plazo, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad, y procede la suspensión de la inscripción de declaraciones de obra por antigüedad; pero esta suspensión procederá «siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad; [...] debe rechazarse toda posición basada en la exigencia generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del citado art. 28.4 R.D.Leg. 7/2015; [...] sólo puede considerarse justificada cuando de la consulta de los distintos medios de calificación de que [el registrador] dispone legalmente, pueda resultar la incidencia de estas circunstancias impositivas, siempre que lo exponga motivadamente en la nota de calificación».

R. 28-6-2017 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de Güímar) (B.O.E. 21-7-2017).

Ver en el mismo sentido R. 19-2-2016 y R. 1-3-2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8600.pdf>

- R. 28-6-2017.- R.P. SABADELL Nº 4.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UNA VEZ CADUCADO NO PRODUCE EFECTO ALGUNO.- INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE YA POR CERTIFICACIÓN ECLESIASTICA.** En cuanto al asiento de presentación, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 7-6-2016 y R. 4-5-2017. Esta vez se trataba de una certificación eclesiástica de dominio que se había presentado para inmatriculación conforme al texto anterior del art. 206 L.H.; calificada con defectos, se retiró, caducó su asiento de presentación y ahora se vuelve a presentar, ya vigente la redacción del art. 206 L.H. dada por el art. 1.12 L. 13/24-6-2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria (que suprimió ese sistema de inmatriculación en favor de la Iglesia Católica).

R. 28-6-2017 (Obispado de Terrassa contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (B.O.E. 21-7-2017).

El caso es similar, incluso en la aplicación del derecho transitorio, al de la R. 17-2-2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8601.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. ALICANTE Nº 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO TIENE POR OBJETO LA NOTA DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.- RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE FUNDARSE SOBRE DOCUMENTOS NUEVOS**

**NO PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA.- OPCIÓN DE COMPRA: DEBE DETERMINARSE LA CUOTA QUE CORRESPONDE A CADA OPTANTE.**

1. Recurso gubernativo. La Dirección reitera una vez más que «el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho» (art. 326 L.H.); por tanto, «el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid. arts. 18 y 19 L.H.), sin perjuicio de que, subsanado el defecto, persista la posibilidad de recurso (vid., entre las más recientes, R. 17-1-2017 y R. 24-4-2017)»; por tanto, «no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso), [...] sin perjuicio de que, llevándose a cabo una nueva presentación, se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. art. 108 RH)».

2. Opción de compra. «La única cuestión a debate en este expediente consiste en determinar si para la inscripción de un derecho de opción de compra a favor de dos personas físicas es preciso hacer constar la cuota que en el derecho a inscribir corresponde a cada uno de ellos». La Dirección responde que sí, en la línea de las R. 9-12-2012, R. 15-3-2013, R. 22-5-2014 y R. 25-6-2014: «El requisito de determinación de las cuotas de cada titular es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea predicable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial (vid. R. 15-3-2013), ya de origen administrativo, ya de origen notarial (vid. R. 25-6-2014)».

R. 30-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (B.O.E. 21-7-2017).

En la opción de compra es evidente que debe constar la cuota de cada futuro optante, pues de otra forma sería imposible saber cómo pueden ejercitar su derecho. Pero eso no obsta a que se pacte que el ejercicio por los varios adquirentes deberá ser total y conjunto, de manera que el concedente no se vea obligado a vender partes indivisas que no sumen la unidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8602.pdf>

- R. 29-06-2017.- R.P. LEÓN Nº 1.- **HERENCIA: LAS NORMAS PARTICIONALES DEL TESTADOR NO PERMITEN LA ADJUDICACIÓN POR UN SOLO HEREDERO.** El causante había instituido a su esposa heredera fiduciaria con facultad de disponer ínter vivos a título oneroso respecto de todos los bienes gananciales, y fideicomisarias de residuo a unas sobrinas; y herederos a sus hermanos en cuanto a los privativos; la viuda otorga ahora escritura de herencia y se adjudica los bienes gananciales sin intervención de los hermanos del causante. La registradora considera necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales con intervención de todos los herederos. La Dirección vuelve a reflexionar sobre la diferencia entre la partición hecha por el testador (que «determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa “iure hereditario” de los bienes adjudicados a cada heredero», art. 1068 C.C.) y las «“normas particionales”, a través de las cuales el testador se limita a manifestar su voluntad para que en el momento de la partición se adjudiquen los bienes»; en el caso objeto de recurso no hay una verdadera partición hecha por el testador que permita a fiduciaria dar por adjudicados los bienes gananciales; la Dirección, sin embargo, no considera necesaria la intervención de las fideicomisarias de residuo, dadas las amplias facultades dispositivas de la fiduciaria, «dentro de estas facultades dispositivas, se encuentra implícita la facultad de partir, pues, de no admitirse este criterio, las facultades dispositivas de la fiduciaria quedarían gravemente limitadas»; pero sí la de los herederos instituidos en los bienes privativos, que tienen evidente interés, «pues la masa hereditaria se compone de activo y pasivo sin que el segundo se realice exclusivamente sobre una parte de los bienes del caudal relicto (ex art. 1.402 C.C.); no se comprendería que los acreedores sufriesen el perjuicio de la insuficiencia de bienes privativos para satisfacción de sus créditos habiendo bienes gananciales suficientes para cubrirlos; [...] en la liquidación realizada por la viuda en la escritura de partición sólo se han inventariado los dos bienes que ella considera gananciales, por lo que los restantes herederos no concurrentes, asumirían el resultado negativo de esa coordinación de créditos y deudas».

R. 29-6-2017 (Notario José-Antonio Bollo de Miguel contra Registro de la Propiedad de León-1) (BOE 25-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8804.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. PALMA DE MALLORCA Nº 8.- **HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGÍTIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN.** Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada solo por el heredero único nombrado, esposo de la testadora, tras citar fehacientemente a

los dos hijos legitimarios de la causante, a los que se adjudica el legado que su madre les hizo «en pago de los derechos legitimarios que pudieran corresponderles». Entiende el registrador que «deberán concurrir en la aceptación y partición de herencia los legitimarios/legatarios». La Dirección vuelve a repetir la distinción entre partición hecha por el testador y «normas particionales» y, en este caso, «sentado que la testadora no hizo la partición por no figurar ésta en el testamento, debemos concluir en que estableció normas particionales para hacerla y, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, la intervención de todos los legitimarios en la partición, es inexcusable; [...] no cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas «acciones de rescisión o resarcimiento» o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo que puede convertir la naturaleza de la legítima de Derecho común, que por reiteradísima doctrina y jurisprudencia es “pars bonorum”, en otra muy distinta (“pars valoris”), lo que haría que el legitimario perdiese la posibilidad de exigir que sus derechos, aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia y no otros».

R. 29-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca-8) (BOE 25-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8805.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. LUCENA Nº 2.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO ES OBLIGATORIO SALVO QUE LO DISPENSE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA. TÍTULO INSCRIBIBLE: LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS PUEDEN SER FOTOCOPIAS COMPULSADAS POR LA ADMINISTRACIÓN. OBRA NUEVA: ES NECESARIA LA LEGITIMACIÓN DE FIRMA EN EL CERTIFICADO FINAL DE OBRA**

1. Libro del edificio.— Sobre el libro del edificio, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07-6-2017 y otras.

2. Georreferenciación de la obra.— Sobre georreferenciación de la porción ocupada por la obra nueva, reitera la doctrina de otras anteriores (R. 8-2-2016, R. 19-4-2016, R. 9-5-2016, R. 23-5-2016, R. 6-9-2016, R. 06-2-2017, R. 22-3-2017); y considera cumplido el requisito del art. 202 LH, «al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro, pudiendo el registrador obtener las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se indicó, entre otras, en las R. 05-7-2016 y R. 07-2-2017»; sin embargo, el decirse que la edificación ocupa la totalidad del solar, se considera defecto el que la finca tenga en el Registro un metro menos que en el Catastro, defecto fácilmente subsanable, incluso «por mera solicitud del interesado conforme a la certificación catastral, según el art. 201.3.a LH».

3. Autenticidad de fotocopias compulsadas.— Citando la R. 09-2-2017, considera auténticos los documentos incorporados por fotocopia compulsada (licencia de primera ocupación y del certificado final de obra), ya que, según el art. 27 L. 39/01-10-2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «las copias auténticas realizadas por una Administración Pública tendrán validez en las restantes Administraciones».

4. Legitimación en el certificado final de obra.— Considera necesaria la legitimación de las firmas de los técnicos que suscriben el certificado final de obra (ver art. 49.2 R.D. 1.093/1997, y R. 5.2.2011, R. 26-4-2012 y R. 02.08.2012), «sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan sólo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8806.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. CALLOSA D'EN SARRIÀ.- **TÉNGASE EN CUENTA QUE EL VISADO COLEGIAL NO SOLO NO SUPLE A LA LEGITIMACIÓN DE FIRMA, SINO QUE NI SIQUERA ES NECESARIO (VER, POR EJEMPLO, R. 16.12.2013). DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: JUSTIFICACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL.** Se debate sobre «si procede la constancia registral de la referencia catastral de una finca». La registradora entiende que no se ha acreditado suficientemente. La Dirección, tras señalar una vez más que la referencia catastral es «una circunstancia más de la inscripción, conforme al art. 9.a L.H.», y que «en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 L.H.», advierte de que «es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, el recibo del I.B.I., en los términos que resultan del art. 45 R.D.Leg. 1/5-3-

2004, Ley del Catastro Inmobiliario», que exige correspondencia en los datos de situación, denominación y superficie, o, respecto a esta última, que las diferencias no sean superiores al 10%, y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. En este caso, entiende que «no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro», y que la nota registral no ha especificado motivos en que se fundamente la duda.

R. 29-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (B.O.E. 25-7-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8807.pdf>

- R. 29-6-2017.- R.P. SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA. **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DEBE DENEGARSE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18-11-2014 y otras muchas (ver arts. 20 L.H. y 140.1 R.H.). En este caso se pretendía «anotar un embargo sobre varias fincas inscritas a nombre de sociedad mercantil cuando el procedimiento de ejecución se ha dirigido contra uno de los socios». R. 29-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (B.O.E. 25-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8808.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P MADRID Nº 47.- **BIENES GANANCIALES: LA COMPRA POR UN COMUNERO DE OTRA CUOTA DE LA FINCA ES PRIVATIVA. COMUNIDAD: LA COMPRA POR UN COMUNERO DE OTRA CUOTA DE LA FINCA ES PRIVATIVA.** Se trata de «una escritura de compraventa de una octava parte indivisa de determinada finca por precio pagado en metálico; [...] la parte compradora solicita la inscripción de la cuota indivisa adquirida: “con carácter privativo, al ser previamente titular de otra cuota sobre el mismo inmueble con dicho carácter, por analogía del art. 1.346.4 C.C., conforme al criterio mantenido por la R. 29-1-2013, teniendo en cuenta además que la parte vendedora había anunciado su intención de vender, y que la compradora tiene derecho de preferente adquisición conforme al art. 1.522 C.C.”». La registradora entiende que no hay tal igualdad de razón. Pero dice la Dirección que «se afirma paladinamente que ha existido una previa decisión de vender frente a la que se alza el derecho de preferente adquisición del finalmente comprador, por lo que debe darse primacía a la natural consecuencia del desenvolvimiento del derecho de cuota cuyo corolario es la privatividad de la adquisición, habida cuenta de la indiferencia de la forma en que se califique formalmente la extinción de ese condominio, sea como un acto de disolución con exceso de adjudicación y con apoyo en el art. 1.062 C.C., sea como compra por un condómino de las cuotas de los demás copropietarios».

R. 30-6-2017 (Notario Ramón-María Moscoso Torres contra Registro de la Propiedad de Madrid-47) (B.O.E. 25-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8809.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. GÜÍMAR.- **BIENES GANANCIALES: LA COMPRA POR UN COMUNERO DE OTRA CUOTA DE LA FINCA ES PRIVATIVA. COMUNIDAD: LA COMPRA POR UN COMUNERO DE OTRA CUOTA DE LA FINCA ES PRIVATIVA. VER RESOLUCIÓN CITADA; EN ELLA SE TRATABA DE UNA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD. COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.**

«En el caso de este expediente no se expresa en el título la colindancia con el dominio público marítimo terrestre, según prevén los arts. 15.2 L. 22/28-7-1988, de Costas, y 35.2 R.D. 876/10-10-2014, Reglamento General de Costas. Tampoco la registradora expresa en la calificación que se haya localizado la finca en la aplicación auxiliar a efectos de determinar la intersección con el dominio público, conforme al art. 34.1 R.D. 876/2014, aunque la finca consta identificada gráficamente, pues el título incorpora la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca resultante de la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica. Aunque el deslinde, según se ha dicho, no consta inscrito, la registradora suspende la inscripción por invasión del dominio público por datos que figuran en documentos archivados en el legajo del Registro, concretamente, una certificación administrativa del Servicio Periférico de Costas de fecha 3-7-2009 que contiene referencia expresa a la invasión del dominio público de la parcela cuya referencia catastral se corresponde con la finca cuya inmatriculación se pretende». Dice la Dirección que es procedente la suspensión de la inscripción, si bien «la registradora deberá proceder según lo previsto en los arts. 15.2 L. 22/1988, 34 R.D. 876/2014 y 205 L.H.; por tanto, deberá efectuar la comunicación al Servicio Periférico de Costas, a los efectos de que en el plazo de un mes se pronuncie sobre si la finca objeto de anotación invade el do-

minio público marítimo terrestre: [...] y todo ello, sin perjuicio de que también podría acompañarse al título la correspondiente certificación acreditativa de la no invasión del dominio público, tal y como dispone el art. 34 R.D. 876/2014». R. 30-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Güímar) (B.O.E. 25-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8810.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Nº 4.- **EXCESO DE CABIDA: REGISTRACIÓN TRAS LA L. 13/2015. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: «RECTIFICACIONES DESCRIPTIVAS» TRAS LA L. 13/2015. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: «RECTIFICACIONES DESCRIPTIVAS» TRAS LA L. 13/2015. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H. REQUIERE PETICIÓN DEL INTERESADO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PETICIÓN PRESUNTA DEL INTERESADO PARA EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H. EXCESO DE CABIDA: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H. REQUIERE PETICIÓN DEL INTERESADO. EXCESO DE CABIDA: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 L.H. REQUIERE QUE NO HAYA DUDAS FUNDADAS SOBRE LA MODIFICACIÓN.** Reitera sobre los puntos indicados la doctrina de otras resoluciones, como la R. 3-10-2016 y especialmente la R. 17-11-2015. En este caso, «en escritura pública se procede a rectificar la descripción de una finca que figura en el Registro con 137 metros cuadrados de superficie, manifestando que, conforme a certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, tiene una superficie de 385 metros<sup>2</sup>; asimismo se declara una ampliación de la edificación declarada sobre la finca, expresando que actualmente ocupa una superficie de suelo de 168 metros<sup>2</sup>. El registrador opone dudas de identidad», que la Dirección confirma, basadas en «la magnitud del exceso y la sospecha de la existencia de posibles negocios no documentados por pertenecer al mismo titular una finca colindante, circunstancia esta última expresamente proscrita en el art. 199 L.H.; [...] sin que por otra parte sea procedente la inscripción de la ampliación de la edificación en tanto no se inscriba el exceso de cabida».

R. 30-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria-4) (B.O.E. 25-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8811.pdf>

- R. 30-6-2017.- R.P. FERROL.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN CONSIDERARSE DOCUMENTOS NO APORTADOS EN TIEMPO Y FORMA. RECURSO GUBERNATIVO: NO PROCEDE PARA SOLICITAR DEL REGISTRADOR QUE EXPIDA CERTIFICACIONES. RECURSO GUBERNATIVO: NO PROCEDE PARA IMPUGNACIÓN DE HONORARIOS REGISTRALES. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO. REFERENCIA CATASTRAL: SU CONSTANCIA REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS PROPIETARIOS. TITULAR REGISTRAL: LA TITULARIDAD REGISTRAL PREVALECE SOBRE LA CATASTRAL.** 1. Recurso gubernativo.– En aplicación del art. 326 L.H., la Dirección vuelve a insistir en que el recurso gubernativo:

– Tiene por objeto «exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho» (ver arts. 19 y 19 bis L.H.).

– «No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la forma en que se haya practicado la inscripción solicitada».

– «Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 L.H.).

– «No pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso)».

– «No es este el procedimiento adecuado ni para solicitar del registrador que expida certificaciones con contenido determinado (vid. art. 227 L.H.), ni para solicitar una exención de honorarios o para discutir los ya satisfechos (vid. art. 294 L.H.)». 2. Referencia catastral.– Sobre rectificación del Registro, reitera la doctrina de la R. 14-3-2016, en el sentido de que «cuando el solicitante de la constancia o rectificación de una referencia catastral no es el titular registral [solo lo era de una tercera parte indivisa], ha de denegarse la práctica del asiento pues ni consta el consentimiento del titular registral, ni resulta ordenado en sentencia en los términos expresados; lo mismo ocurre para rectificar (superficie, linderos) la descripción registral de una finca en comunidad, supuesto en el que es necesario el consentimiento de todos los condueños (R.

13-10-2009)». Y para ello debe atenderse solo a la titularidad registral: «No altera las conclusiones anteriores el hecho de que la titularidad catastral difiera de la que resulta del Registro de la Propiedad porque es esta la que prevalece a efectos jurídicos» (cita los arts. 2.2, 3.3 y 9.4 R.D.Leg. 1/5-3-2004, Ley del Catastro Inmobiliario). R. 30-6-2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (B.O.E. 25-7-2017). Sobre la necesidad de consentimiento de todos los titulares, puede verse también la R. 14-3-2016. Según el art. 2.2 R.D.Leg. 1/2004, lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho Registro; según el 3.3, salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos; y según el 9.4, en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8812.pdf>

- R. 10-7-2017.- R.P. TORREVIEJA Nº 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 26-6-2009, R. 22-1-2011, R. 2-7-2013 y R. 23-11-2016). En este caso se trataba de «un mandamiento que ordena la práctica de anotación de demanda, dictado en un procedimiento de juicio verbal de reclamación de cantidad por impago de cuotas de gastos de comunidad correspondientes a un local». R. 10-7-2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Torreveja-3) (B.O.E. 27-7-2017). Ver las resoluciones citadas y sus comentarios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8900.pdf>

- R. 10-7-2017.- R.P. POLA DE LAVIANA.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EN PROCEDIMIENTO CONTRA HEREDEROS DEL TITULAR HA DE ACREDITARSE LA SUCESIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones: especialmente puede verse la R. 17-3-2017. En este caso, se trata de un mandamiento de anotación de embargo sobre los derechos hereditarios que la deudora pudiera tener sobre los bienes que constituyen la masa hereditaria de su padre, a favor del cual consta inscrita la finca en pleno dominio con carácter ganancial. La Dirección reitera que es «imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero, la cual no está plenamente justificada por el solo hecho de ser el ejecutado hijo del titular registral, y aunque se presente certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. art. 78 R.H.), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio, que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el art. 14 L.H.». R. 10-7-2017 (Empresa Comercial de Recreativos, S.A., contra Registro de la Propiedad de Pola de Laviana) (B.O.E. 27-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8901.pdf>

- R. 10-7-2017.- R.P. CASTELLÓN DE LA PLANA Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11-11-2015, R. 27-6-2016 y R. 22-5-2017, y su explicación de la jurisprudencia del T.S. superada por la S.T.C. 8-4-2013). R. 10-7-2017 (Bankia, S.A.), contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana-1) (B.O.E. 27-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8902.pdf>

- R. 11-7-2017.- R.P. GRANADA Nº 5.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA LEGAL TÁCITA POR EL IBI ACTÚA FRENTE AL TERCER ADQUIRENTE SIN NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN.** «Se debate en este expediente si es o no posible practicar anotación preventiva de embargo por impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sobre una finca que está inscrita a favor de persona distinta de la deudora, según la especial afección que establecen los arts. 194 L.H. y 78 L.G.T. La registradora deniega la práctica de la anotación señalando como defecto que el titular registral, aun habiendo sido requerido de pago, es persona distinta del deudor contra quien se ha seguido el expediente». Pero dice la Dirección que «la hipoteca legal tácita del art. 78 L.G.T.

constituye una garantía real, cualificada con una preferencia para el cobro con los bienes del obligado tributario, no sólo frente a otros acreedores del deudor, sino también frente a cualquier adquirente de esos bienes, [...] sin necesidad de inscripción registral (tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor y faculta persecución “erga omnes” y la ejecución forzosa, en caso de que se incumpla con la obligación de pago; todo con observación del procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente» (como consta en este caso). Art. 78 L. 58/17.12.2003, General Tributaria: En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior. Pero parece que debe ser decisiva, puesto que se trata de efectos frente a tercero, la fecha de entrada del mandamiento en el Registro; de manera que puede ocurrir que en un mandamiento expedido en diciembre y presentado en enero, lo que para Hacienda era año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior, para el Registro, y para el tercero, se convierta en los dos años anteriores, al último de los cuales ya no le alcanza la hipoteca legal tácita. R. 11-7-2017 (Diputación Provincial de Granada contra Registro de la Propiedad de Granada-5) (B.O.E. 27-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8903.pdf>

- R. 11-7-2017.- R.P. PEGO.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CONSTITUCIÓN DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO NO NECESITA DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PROYECTADAS. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CONSTITUCIÓN DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO NECESITA LICENCIA, PERO NO LAS OBRAS FUTURAS.** Se trata de una escritura de constitución de complejo inmobiliario privado por vía de división horizontal tumbada para una proyectada urbanización o complejo inmobiliario privado compuesto inicialmente por 26 subparcelas independientes destinadas a albergar otras tantas edificaciones de tipología “vivienda unifamiliar agrupada”. La Dirección analiza los defectos señalados en la nota registral:

– No se describe la construcción que se proyecta realizar sobre la finca matriz, ni la construcción en proyecto a que corresponde cada elemento independiente. Pero dice la Dirección que, puesto que el art. 24 L.P.H., al definir los complejos inmobiliarios privados, se refiere como elementos privativos a edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, «carece de fundamento normativo la exigencia de que se describan “ab initio” las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes».

– No se acredita la obtención de las licencias administrativas correspondientes, tanto para la obra que se proyecta construir como para la constitución del complejo inmobiliario, sin que sea suficiente el informe municipal favorable que se incorpora a la escritura. Y dice la Dirección que en este caso «concurren las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo que se realizan bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios [26 parcelas], y en particular, de los contemplados en el art. 24 L.P.H.; en tal caso, resulta de aplicación el art. 26.6 R.D.Leg. 7/30-10-2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana» (que impone la autorización por la Administración competente); y lo que se acompaña, informe favorable a la concesión de licencia, lo que presupone que la licencia no es innecesaria, sino necesaria; lo que ocurre es que tras dicho informe favorable no consta que se haya concedido efectivamente tal preceptiva licencia». Por lo que confirma este, pero con la matización de que la licencia es necesaria para la constitución del complejo inmobiliario, pero no para la obra que se proyecta construir.

R. 11-7-2017 (Al Ma Sara, Sociedad Cooperativa Valenciana, contra Registro de la Propiedad de Pego) (B.O.E. 27-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8904.pdf>

- R. 12-7-2017.- R.P. PORTUGALETE.- **HERENCIA: LEGÍTIMA GLOBAL Y APARTAMENTO TÁCITO EN EL DERECHO CIVIL VASCO.** El testador, fallecido con vecindad civil vasca y bajo la vigencia de la L. 5/25-6-2015, de Derecho Civil Vasco, en testamento anterior a la Ley había instituido heredera a su hija y legado a su hijo la legítima estricta; ahora estos dos otorgan escritura de adjudicación de dos herencias, en la que al hijo no se le adjudica nada en concepto de herencia de su padre. El registrador entiende que, «existiendo conforme a la ley derechos legitimarios del descendiente en la herencia de su padre, deben consignarse y adjudicarse los correspondientes o expresarse la causa de su no adjudicación, ya sea por renuncia o por re-

conocerse un crédito». El notario recurrente alega que «la ley vasca elimina completamente la legítima estricta, existiendo una única legítima colectiva del tercio de la herencia para hijos y descendientes; que no existiendo tal legítima estricta hay que concluir que su valor es cero». Dice la Dirección que en esta sucesión «está designado un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el art. 48.2 L. 5/2015, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante» (el precepto permite apartar a los demás, de forma expresa o tácita); y el art. 49 L. 5/2015 establece una única legítima global de los hijos o descendientes en un tercio del caudal hereditario. La Dirección amplía la explicación: «De la interpretación conjunta de ambos preceptos, se deduce que la legítima ‘estricta’ en el sentido del Derecho común ha desaparecido, existiendo una legítima amplia global o colectiva, tal como ocurre en el derecho foral de Aragón, y tal como existía antes en el Fuero de Vizcaya, en el que la cuantía era de cuatro quintas partes de la herencia. En consecuencia, la norma vasca no contempla derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada, lo que ocurre en este expediente en el que se le reduce a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Todo esto, siempre que haya sido designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia...». R. 12-7-2017 (Notario Alfonso Batalla de Antonio contra Registro de la Propiedad de Portugalete) (B.O.E. 27-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8905.pdf>

- R. 12-7-2017.- R.P. CALLOSA D'EN SARRIÀ.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA DESCRIPCIÓN INCOMPLETA NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN SI NO HACE DUDAR DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** En una escritura de herencia la descripción de una finca es incompleta, en el sentido de que «no hace referencia a algunos elementos descriptivos de la finca urbana que constan en su folio y que resultan del expediente: localización más precisa de la finca, superficie útil, distribución interior, cuotas de participación en cuanto al total inmueble». Y se debate si esa descripción es suficiente para causar la inscripción en el Registro de la Propiedad. La Dirección entiende que sí: porque, «para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados» (ver arts. 9.1 L.H. y 51, reglas 1.ª a 4.ª, R.H. y art. 21.1 L.H.) y se pueda «apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. R. 29.12.1992 y R. 11-10-2005)»; pero «no resulta de la nota de calificación ninguno de los motivos que podrían justificar el rechazo a la inscripción: [...] no cuestiona la identidad de la finca, ni su correspondencia con la inscrita en el folio correspondiente del Registro ni plantea la existencia de discrepancias de las que pueda derivarse la existencia de modificaciones no inscritas y que comprometan su identidad». R. 12-7-2017 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 27-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8906.pdf>

### **1.3. REGISTRO MERCANTIL.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.*

- R. 14-6-2017.- R.M. BURGOS.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: PROCEDENCIA DEL CIERRE REGISTRAL Y DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO POR FALTA DE ADAPTACIÓN A LA L. 2/2007.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 29-3-2016, R. 17-10-2016, R. 16-12-2016, R. 2-3-2017 y R. 5-4-2017.

R. 14-6-2017 (FHC París, SL, contra Registro Mercantil de Burgos) (B.O.E. 6-7-2017).

Ver resoluciones citadas y sus comentarios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7862.pdf>

- R. 15-6-2017.- R.M. A CORUÑA.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11-7-2016, R. 15-9-2016 y otras muchas (art. 279.2 L.S.C.).

R. 15-6-2017 (Texjomar, SL, contra Registro Mercantil de A Coruña) (B.O.E. 6-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7866.pdf>

- R. 19-6-2017.- R.M. VIZCAYA.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO SE CUENTA DESDE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN AUNQUE SE RETIRE EL DOCUMENTO Y SE VUELVA A PRESENTAR.- SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN Y ESCISIÓN: EL ERROR EN LA FECHA DE LA JUNTA EN LA PUBLICACIÓN EN EL «B.O.R.M.E.» AFECTA AL DERECHO DE LOS ACREEDORES.**

1. Recurso gubernativo. La escritura presentada fue calificada con algunos defectos; vuelta a presentar durante la vigencia del asiento de presentación inicial y sin subsanar uno de aquellos, el registrador pone una nueva nota reiterando el defecto; el recurso se interpone pasado un mes desde la notificación de la primera calificación. La Dirección confirma que, según el art. 326 L.H., *el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación*, y que, «una vez notificada la calificación, comienza a correr el plazo de un mes para interponer el recurso; si durante este plazo el interesado pretende subsanar las deficiencias señaladas en la nota y para ello aporta nueva documentación o subsana la presentada, no por ello deja de correr el plazo para impugnar el contenido de la calificación: [...] en caso de que el mes haya transcurrido, su derecho de impugnación habrá caducado y la presentación de recurso será intempestiva, por lo que deberá ser objeto de rechazo; así lo confirma el art. 323.2 L.H.». Lo que ocurre es que en este caso la segunda nota del registrador reproducía el conjunto de recursos que puede interponer el interesado y el plazo, por lo que no puede ahora rechazarse el recurso por extemporaneidad.

2. Fusión. Se trata de una fusión en la que los anuncios del «B.O.R.M.E.» señalaban una fecha errónea de la junta general (febrero en lugar de julio). La Dirección resalta la importancia de los derechos de información y oposición de los acreedores, y del primero como base del segundo, como resulta del art. 43.1 L.M.E., al exigir que «el anuncio o la comunicación individual comprenda *el derecho de oposición que corresponde a los acreedores*, con lo que la correlación entre derecho de información y de oposición queda patentemente enlazada»; y concluye que «si el anuncio no hubiera hecho mención alguna sobre la fecha de celebración de la junta general en la que se acordó la fusión, ningún obstáculo existiría a la inscripción de la escritura calificada; lo que ocurre es que, al expresarse en dicho anuncio una fecha de adopción de los acuerdos errónea, después de la cual no puede haber sido depositado el proyecto de fusión, puede inducir a error a los acreedores respecto de la posibilidad de ejercicio del derecho de oposición» (ya los que tienen este derecho son solo aquellos *cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad o de depósito de ese proyecto en el Registro Mercantil*, art.44.2 L.M.E.).

R. 19-6-2017 (Comatol, S.L., contra Registro Mercantil de Vizcaya) (B.O.E. 21-7-2017).

Efectivamente, según el art. 323.2 L.H. dice que *La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta*. Pero eso no resuelve el caso de que el registrador, vuelto a presentar el título con una supuesta subsanación, estime que esta no es suficiente y extienda una nueva nota con su calificación sobre este extremo; la R. 24-11-2010 trató ese caso y entendió que el plazo se contaba desde la notificación de la de «la nota extendida por el Registrador en la que, aduciendo nuevos argumentos frente a la denominada diligencia subsanatoria, rechaza la inscripción solicitada, de modo que se trata de una verdadera calificación...»; y la R. 25-9-2009 admitía incluso que sobre esa segunda calificación se pidiera calificación sustitutoria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8583.pdf>

- R. 20-6-2017.- R.M. SEVILLA.- **SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN Y ESCISIÓN: DEBE CONSTAR HABERSE CUMPLIDO EL DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS TRABAJADORES. SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN Y ESCISIÓN: INFORMACIÓN ESCRITA A LOS ACREEDORES DEL ACUERDO Y DEL BALANCE DE FUSIÓN.**

Se trata de una fusión sobre la que se tratan los dos puntos señalados en la nota de calificación:

– Debe cumplirse con el derecho de información que corresponde a los trabajadores (arts. 39 y 73 L.M.E., con las salvedades que resultan del art. 78 bis L.M.E.), y manifestarse así en la escritura, como resulta del art. 227.2 R.R.M., que, aunque se refiere a la antigua Ley de Sociedades Anónimas, debe interpretarse en el sentido de que «la escritura deberá contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta por el citado art. 39.1 L.M.E., también respecto de los trabajadores» (o sea, poner a disposición de sus representantes los documentos que detalla, si no tiene página web para

publicarlos); en el caso concreto se cumple ese requisito respecto de la sociedad absorbente, pero no respecto a la absorbida.

– Sobre la comunicación a los acreedores del acuerdo y del balance de fusión, así como de su derecho de oposición, se considera cumplido en el caso concreto por certificación de que «se ha realizado la comunicación a los acreedores prevista en los arts. 43 y 44 L.M.E., por escrito de fecha...», sin necesidad de que se indique, como sostenía la nota de calificación, «el medio o procedimiento por el que se ha llevado a cabo la notificación».

R. 20-6-2017 (Ruescampo Sevilla, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (B.O.E. 21-7-2017).

Aunque no resultaba necesario para la resolución del caso, la Dirección se extiende sobre el derecho de información y oposición de los acreedores, y sobre cómo este ha pasado de ser un auténtico veto a la fusión si no se pagaba o garantizaban los créditos, a resolverse, por lo que respecta al Registro Mercantil, en un derecho a solicitar la nota marginal del art. 44.4 L.M.E. (ver preámbulo y art. 13 3.<sup>a</sup> Dir. en materia de sociedades, 78/855/CEE, y modificación del art. 44 L.M.E. por L. 1/22-6-2012, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital); sin embargo, de lo anterior «no puede deducirse que la práctica de la publicación del acuerdo de fusión o de la comunicación individual sea irrelevante a efectos de los acreedores; bien al contrario, en cuanto manifestación de su derecho de información, la falta de cumplimentación o su cumplimentación defectuosa puede dar lugar a la impugnación del proceso de fusión [...] (art. 47 L.M.E.), es indudable que el documento presentado debe recoger debidamente los particulares que permitan al registrador calificar este extremo».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8587.pdf>

- R. 21-6-2017.- R.M. VALENCIA.- **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.**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 10-1-2014, R. 20-10-2015, R. 28-4-2016, y otras. Ahora, en un caso en el que «del informe del auditor que acompaña a las cuentas anuales para su depósito resulta efectivamente que aquél se abstiene de emitir opinión, pero de su contenido no resulta que las limitaciones que señala puedan llegar a tener la trascendencia de cerrar el Registro»; concretamente, el auditor expresa «una limitación al alcance [...] que pudiera ser muy relevante para la imagen fiel que las citadas cuentas deben representar; [...] también esta información proporcionada por el auditor puede resultar relevante para socios y terceros».

R. 21-6-2017 (Mantenimiento de Estaciones, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (B.O.E. 21-7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8590.pdf>

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

- R. 1.719/2017.- 12-7-2017.- R.P. BARCELONA Nº 16.- **HIPOTECA: PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES. FIPER. CATEGORÍA: HIPOTECA. PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES.** Por una parte, la Dirección General de Dret trata dos cuestiones de índole procedimental, a saber: la resolución del recurso a efectos doctrinales y la competencia.

En cuanto a la primera de las cuestiones, una vez interpuesto el recurso gubernativo, se aporta en el Registro la escritura de ratificación. Inscrita la hipoteca, no obstante, la ausencia de manifestación del recurrente de desistir del recurso una vez notificado por la Dirección General, es entendida como una voluntad tácita de continuar con el procedimiento. Esta es asimismo la postura de la Dirección General de Registros y Notariado, sobre la base del art. 325 de la L.H. in fine. Así, en el fundamento de Derecho segundo de la R. 19-5-2016, siguiendo otras como la de 15-10-2015 (fundamento de Derecho primero) señala 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 la L. 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha 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».*

Por lo que respecta a la competencia, la Dirección la basa en la aplicación del Código de Consumo, cuestión por tanto atinente a la tutela de los consumidores. Esta postura difiere de la sostenida por la Resolución de 9 de marzo de 2016 de la D.G.R.N., según la cual, para un supuesto en que se debatía la aplicación del art. 251.6.4 del Código de Consumo entiende que la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella (fundamentos de Derecho Tercero, Cuarto y Quinto). La Dirección General de los Registros se declara competente amparándose en la normativa básica del Estado constituida, entre otras, por la L. 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; el R.D.Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, L. 2/2009, de 31 de marzo, la O./2899/2011, de 28 de octubre, la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a Ley 1/2013, de 14 de mayo, la L. 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito y los números 1.º, 6.º, 8.º, 11.º y 13.º del art. 149.1 de la Constitución Española. Además, cita la S.T.C. nº 157/2004, de 23 de septiembre y concluye que los recursos mixtos han de ser resueltos por aquella de acuerdo con la interpretación dada por la S.T.C. de fecha 16-1-2014. Esta postura ya se había defendida en Resoluciones anteriores como las de 25 de septiembre o 9 de octubre de 2015 (fundamento de Derecho segundo).

En relación a la cuestión de fondo, esto es, la necesidad de transcurso del plazo de 14 días desde la entrega de la FIPER al prestatario como requisito previo a la autorización de la escritura, es exigida por la registradora en la nota de conformidad con la O.M. 2.899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancario, los arts. 112.3 y 262.4.1 de la L. 20/2010, de 20 de julio, por la que se aprueba el Código de Consumo de Cataluña, el art. 258.2 de la L.H. y por las demás disposiciones concordantes del Código de consumo y del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre; así como por las Resoluciones de la D.G.R.N. 5-2-2014, 22 de enero o 28-4-2015 y la ya citada R. 9-3-2016 (fundamento de Derecho Octavo). Partiendo de la base de que la tutela del consumidor se ha convertido en uno de los pilares fundamentales del actual Derecho Civil de Obligaciones, frente al principio tradicional de libertad civil consagrado por el art. 111.6 del C.C. de Cataluña y que la imperatividad se erige como uno de los principales ejes rectores de la regulación e interpretación de este sector del Ordenamiento jurídico, dotado por tanto de unas notas características impuestas por la protección al consumidor, como parte débil de la posición contractual. La tutela del consumidor referida y su proyección en sede del derecho de información de aquel resulta una constante de la normativa comunitaria. Así se desprende de los arts 4, apartado 2, letra f), arts 12, 114 y 169 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y art. 38 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, fruto de los cuales se han ido dictando sendas Directivas comunitarias sobre la materia. Más concretamente, la Directiva Comunitaria 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero, que fue el origen de la reforma del Código de Consumo de Cataluña establece a lo largo de sus Capítulos Segundo a Undécimo una serie de medidas de tutela al consumidor, especialmente en lo que respecta a la información (arts 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16 y Anexo II donde detalla el contenido de la Ficha de Información Personalizada), aspecto ya desarrollado por los Capítulos Segundo y Cuarto de la Directiva de 2008/48/C.E., de 23 de abril y 2013/36/U.E., de 26 de junio, y el Reglamento (U.E.) nº 1093/2010, que se vieron modificadas por la de 2014. La importancia de la información precontractual constituía ya uno de los objetivos marcados por el Libro Blanco de 18 de diciembre de 2007. A diferencia del art. 6 de la Orden Ministerial de 2011 no refleja ningún plazo de antelación del deber de suministro de información y sí el de validez de la oferta (art. 23.5), el art. 262.4 sí lo determina, cumpliendo así con lo dispuesto por el art. 14.4 de la Directiva. Desde el punto de vista jurisprudencial, sin ánimo exhaustivo, por lo que respecta a la jurisprudencia menor en Cataluña, la Sentencia del Juzgado Mercantil nº 7 de Barcelona de fecha 16-3-2015 realiza una exposición detallada de este especial deber de información con ocasión del examen de una cláusula relativa al I.R.P.H. Asimismo, la S.A.P. de Barcelona de fecha 11-3-2015 calificó de poco precisa la cláusula atinente a los intereses remuneratorios, ya que no era susceptible de ser entendida por el cliente de forma clara y concreta. Se entiende, en consecuencia, que para el acceso al Registro debe resultar de la escritura notarial el contenido objetivo del precepto (puesta a disposición del contenido de la escritura e información sobre los puntos contractuales), pues esta expresión es necesaria por imponerlo así el art. 258.2 de la L.H., 147 del R.N. y demás disposiciones concordantes del Código de consumo y del R.D.Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre

(especialmente, art. 84). Por otra parte, el T.S., en su Sentencia de 20-1-2014, señala *que por sí mismo, el incumplimiento de los deberes de información no conlleva necesariamente la apreciación de error vicio, pero no cabe duda de que la previsión legal de estos deberes, que se apoya en la asimetría informativa que suele darse en la contratación de estos productos financieros con clientes minoristas, puede incidir en la apreciación del error*. En este sentido las SS.T.S. de 8-9-2014, 22-4-2015 (nº 265) y 23-12-2015 (número 705). Otras Sentencias que se pronuncian en la misma línea a la expuesta son las de 15-10-2015 (fundamento de Derecho tercero); 20-7-2016 (fundamento de Derecho Quinto) y 30 o 31-3-2017 (fundamentos de Derecho sexto y segundo respectivamente), sobre negociación de productos bancarios de productos bancarios complejos o, sobre cláusulas suelo, la S. 5-7-2017. Así también, la S. 30-5-2013 del T.J.U.E. o de 21-12-2016 (Gran Sala) cuyo fundamento 48 destaca la importancia de la observancia de la transparencia material, que implica *que sea suficiente la información facilitada al consumidor en lo que atañe al alcance tanto jurídico como económico de su compromiso contractual*. En esta Resolución comentada empero, la Dirección General de Derecho admite la exclusión de la ley aplicable, pese a que el propio art. 111.6 exceptúa del principio de libertad civil los casos en que las *normas establezcan expresamente su imperatividad* y el tenor literal del art. 112.3 que sanciona con nulidad todo pacto en contrario, del mismo modo que el art. 10 y 82.4 letra b) del T.R. 1/2007, de 16 de noviembre, en cuanto a la consideración de cláusula abusiva de toda aquella que limite derechos, que dispone que *los derechos que la presente ley otorga a las personas consumidoras son irrenunciables y es nulo cualquier pacto que los excluya*. Así, el art. 41.a) de la Directiva Comunitaria U.E. del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/17, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito para los consumidores relativos a los bienes inmuebles de uso residencial, que traspone el Código de Consumo, sanciona esta irrenunciabilidad de derechos. Para fundamentar esta postura parte de la diferencia entre el derecho a recibir información, que es irrenunciable y el derecho a que transcurra el plazo de catorce días hasta el otorgamiento de la escritura, que es renunciable, pero en este último caso, la renuncia ha de ser objeto de una calificación especialmente rigurosa. Con este aserto, el problema práctico se plantea, desde el punto de vista registral, en determinar qué requisitos concretos son exigibles para que dicha renuncia sea reputada válida, además de que en todo caso haya de ser expresa y no quepa subsumirla en expresiones genéricas de recepción de información, como claramente se afirma en la Resolución.

Por último, la Resolución acaba resaltando, al igual que el fundamento de derecho tercero de la R.D.G.R.N. de 24-11-2016, reflejando otras como las de 13-9-2013 y 5-2-2014), que el Registrador ha de velar por la tutela del consumidor y rechazar la inscripción de toda cláusula abusiva o pactada, en general, con vulneración de los deberes de información precontractual.

En definitiva, es preciso que en las escrituras de préstamo hipotecario a consumidores haya transcurrido el plazo de catorce días de entrega de la FIPER, salvo que se haya producido con anterioridad una exclusión de dicho plazo de forma clara y precisa por el prestatario.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=793388&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=793388&type=01&language=es_ES)

### **3. NO PUBLICADAS EN EL B.O.E.**

**3.1. RESOLUCIONES DE AUDITORES.** *Comentarios por José Ángel García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad. (Solo aparecen en el Boletín publicado en la Intranet Colegial).*

3.1.1. RESOLUCIONES DE AUDITORES EN ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2017.

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

### **1. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:**

- SENTENCIA 60/2017, DE 22 DE MAYO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 3312-2015. PROMOVIDO POR DOÑA C.H., DON C.M. Y LA MERCANTIL SKYLARK, S.A., EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DE UN JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE ALICANTE DESESTIMATORIA DEL RECURSO FORMULADO FRENTE A LA DE-

NEGACIÓN TÁCITA, ACORDADA POR EL AYUNTAMIENTO DE JÁVEA, DE SOLICITUD DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE REVISIÓN DE VARIAS LIQUIDACIONES DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO A LA JURISDICCIÓN): DESESTIMACIÓN DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO QUE DEJA IMPREJUZGADA LA CUESTIÓN DE FONDO PLANTEADA POR LOS ACTORES AL REMITIR A UN INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA QUE YA HABÍA SIDO RECHAZADO POR OTRO JUZGADO.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7636.pdf>

- SENTENCIA 61/2017, DE 22 DE MAYO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 935-2016. PROMOVIDO POR DON J.R.S. EN RELACIÓN CON LAS SENTENCIAS DICTADAS POR LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA Y UN JUZGADO DE ESTE MISMO ORDEN JURISDICCIONAL DE BARCELONA QUE DESESTIMARON SU DEMANDA SOBRE EXTINCIÓN DE LA PRESTACIÓN DE ASISTENCIA SANITARIA CON CARGO A FONDOS PÚBLICOS. ALEGADA VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA IGUALDAD: EXTEMPORANEIDAD DEL RECURSO DE AMPARO INTERPUESTO TRAS EL VENCIMIENTO DEL PLAZO LEGALMENTE ESTABLECIDO PARA IMPUGNAR ACTUACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7637.pdf>

- SENTENCIA 62/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 8260-2010. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE GALICIA 1/2010, DE 11 DE FEBRERO, DE MODIFICACIÓN DE DIVERSAS LEYES DE GALICIA PARA SU ADAPTACIÓN A LA DIRECTIVA 2006/123/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, DE 12 DE DICIEMBRE DE 2006, RELATIVA A LOS SERVICIOS EN EL MERCADO INTERIOR. COMPETENCIAS SOBRE COLEGIOS PROFESIONALES: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS RELATIVOS A LOS CRITERIOS TERRITORIALES DE COLEGIACIÓN, A LA COLEGIACIÓN DE PERSONAL ESTATUTARIO AL SERVICIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y AL VISADO COLEGIAL; INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN DE LA PREVISIÓN DE EXISTENCIA DE UN SERVICIO COLEGIAL DE VISADO A DISPOSICIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7638.pdf>

- SENTENCIA 63/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 414-2013. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 16/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES PARA GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD Y MEJORAR LA CALIDAD Y SEGURIDAD DE SUS PRESTACIONES. LÍMITES DE LOS DECRETOS-LEYES, DERECHOS A LA IGUALDAD Y A LA ASISTENCIA SANITARIA, COMPETENCIAS SOBRE SANIDAD, SALUD PÚBLICA, MEDICAMENTOS Y FUNCIÓN PÚBLICA: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE ATRIBUYE FUNCIONES EJECUTIVAS A LA ORGANIZACIÓN NACIONAL DE TRASPLANTES A PARTIR EXCLUSIVAMENTE DEL CRITERIO DE LA SUPRATERRITORIALIDAD (STC 27/2014). VOTOS PARTICULARES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7639.pdf>

- SENTENCIA 64/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 419-2013. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO VASCO RESPECTO DE DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 16/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES PARA GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD Y MEJORAR LA CALIDAD Y SEGURIDAD DE SUS PRESTACIONES. LÍMITES DE LOS DECRETOS-LEYES Y COMPETENCIAS SOBRE SANIDAD: SUFICIENTE ACREDITACIÓN DE LA CONCURRENCIA DEL PRESUPUESTO HABILITANTE (STC 139/2016), ADECUADO EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES. VOTOS PARTICULARES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7640.pdf>

- SENTENCIA 65/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. CONFLICTO EN DEFENSA DE LA AUTONOMÍA LOCAL 3468-2013. PLANTEADO POR LOS SIETE CABILDOS INSULARES CANARIOS EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 10/2012, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS PARA 2013. AUTONOMÍA LOCAL Y FINANCIACIÓN AUTONÓMICA DE SERVICIOS LOCALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA SOBREVENIDA, DEL CONFLICTO EN DEFENSA DE LA AUTONOMÍA LOCAL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7641.pdf>

- SENTENCIA 66/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 6227-2013. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON DIVERSOS APARTADOS DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 12/2013, DE 2 DE AGOSTO, DE MEDIDAS PARA LA MEJORA DEL FUNCIONAMIENTO DE LA CADENA ALIMENTARIA. COMPETENCIAS SOBRE AGRICULTURA Y ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: NULIDAD DE LA ATRIBUCIÓN DE DETERMINADAS COMPETENCIAS EJECUTIVAS A LA AGENCIA DE INFORMACIÓN Y CONTROL ALIMENTARIOS; INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO QUE LE FACULTA PARA ADOPTAR DISTINTAS DECISIONES EN EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA (STC 85/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7642.pdf>

- SENTENCIA 67/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 3647-2015. PLANTEADO POR EL GOBIERNO DE LA NACIÓN EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL DECRETO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 69/2015, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE CATALUÑA. COMPETENCIAS SOBRE REGISTROS PÚBLICOS: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS REGLAMENTARIOS AUTONÓMICOS RELATIVOS AL RÉGIMEN Y CRITERIOS OBJETIVOS DE DEMARCACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES, MODIFICAN LOS DISTRITOS HIPOTECARIOS, REGULAN LA INSTALACIÓN DE OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO, LA PROVISIÓN DE REGISTROS MEDIANTE CONCURSO ESPECIAL, EL NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES ACCIDENTALES, LA CREACIÓN DE REGISTROS MEDIANTE AGRUPACIÓN PERSONAL Y HABILITAN A DISTINTOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS PARA EL DESARROLLO NORMATIVO DE LAS PREVISIONES REGLAMENTARIAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7643.pdf>

- SENTENCIA 68/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 574-2016. PLANTEADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 900/2015, DE 9 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DE LAS MODALIDADES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON AUTOCONSUMO Y DE PRODUCCIÓN CON AUTOCONSUMO. COMPETENCIAS SOBRE ENERGÍA: NULIDAD DEL PRECEPTO REGLAMENTARIO QUE PROHÍBE LA CONEXIÓN DE UN GENERADOR A LA RED INTERIOR DE VARIOS CONSUMIDORES; INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DE VERTIDOS A LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA POR CONSUMIDORES QUE IMPLANTEN SISTEMAS DE AHORRO Y EFICIENCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7644.pdf>

- SENTENCIA 69/2017, DE 25 DE MAYO DE 2017. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 2839-2016. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA RESPECTO AL SEGUNDO INCISO DEL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 10/1999, DE 26 DE MAYO, DE CREACIÓN DE COLEGIOS PROFESIONALES DE CASTILLA-LA MANCHA. COMPETENCIAS SOBRE COLEGIOS PROFESIONALES: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL AUTONÓMICO QUE REGULA LAS OBLIGACIONES DE COLEGIACIÓN DE EMPLEADOS PÚBLICOS (STC 3/2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/01/pdfs/BOE-A-2017-7645.pdf>

- SENTENCIA 70/2017, DE 5 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 4589-2013. PROMOVIDO POR CEA IBÉRICA CHOCOSTAR, S.L., RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE BARCELONA QUE DENEGÓ LA TRAMITACIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO AL RECURSO): INADMISIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN FUNDADA EN LA APLICACIÓN DE UNA DISPOSICIÓN LEGAL DECLARADA INCONSTITUCIONAL (STC 55/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/15/pdfs/BOE-A-2017-8342.pdf>

- SENTENCIA 71/2017, DE 5 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 3292-2016. PROMOVIDO POR LOS DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIT POPULAR DE CATALUNYA DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON LOS ACUERDOS DE LA MESA DE LA CÁMARA QUE ADMITIERON A TRÁMITE LAS SOLICITUDES DE PUESTA EN MARCHA DE LAS PONENCIAS REDACTORAS CONJUNTAS PARA ELABORAR EL TEXTO DE TRES PROPOSICIONES DE LEY DE PROTECCIÓN SOCIAL CATALANA, DEL RÉGIMEN JURÍDICO CATALÁN Y DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

CATALANA. VULNERACIÓN DEL DERECHO AL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES REPRESENTATIVAS EN RELACIÓN CON EL DERECHO DE PARTICIPACIÓN DE LOS CIUDADANOS EN LOS ASUNTOS PÚBLICOS A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES: SSTC 224/2016 Y 225/2016 (INADECUADA CALIFICACIÓN DE LAS INICIATIVAS PARLAMENTARIAS COMO PROPOSICIONES DE LEY DE DESARROLLO BÁSICO DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA QUE IMPONE A LOS PARLAMENTARIOS SU PARTICIPACIÓN EN UNA PONENCIA A LA QUE NO DESEAN INCORPORARSE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/15/pdfs/BOE-A-2017-8343.pdf>

- SENTENCIA 72/2017, DE 5 DE JUNIO DE 2017. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 686-2017. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE NAVARRA, EN RELACIÓN CON DIVERSOS APARTADOS DEL ARTÍCULO 175 DE LA LEY FORAL 2/1995, DE 10 DE MARZO, DE HACIENDAS LOCALES DE NAVARRA. PRINCIPIO DE CAPACIDAD ECONÓMICA Y PROHIBICIÓN DE CONFISCATORIEDAD: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES QUE REGULAN EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, EN LA MEDIDA QUE SOMETEN A TRIBUTACIÓN SITUACIONES DE INEXISTENCIA DE INCREMENTOS DE VALOR (SSTC 26/2017 Y 37/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/15/pdfs/BOE-A-2017-8344.pdf>

- SENTENCIA 73/2017, DE 8 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 3856-2012. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA EN EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS RESPECTO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DEL REAL DECRETO-LEY 12/2012, DE 30 DE MARZO, POR EL QUE SE INTRODUCEN DIVERSAS MEDIDAS TRIBUTARIAS Y ADMINISTRATIVAS DIRIGIDAS A LA REDUCCIÓN DEL DÉFICIT PÚBLICO. LÍMITES DE LOS DECRETOS-LEYES Y PRINCIPIO DE JUSTICIA TRIBUTARIA: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE INTRODUCE UN PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE DETERMINADOS CONTRIBUYENTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/15/pdfs/BOE-A-2017-8345.pdf>

- SENTENCIA 74/2017, DE 19 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 3121-2014. PROMOVIDO POR HOTELERA DE MENORCA, S.A., RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BALEARES Y UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE CIUTADELLA DE MENORCA QUE DENEGARON LA TRAMITACIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO AL RECURSO): INADMISIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN FUNDADA EN LA APLICACIÓN DE UNA DISPOSICIÓN LEGAL DECLARADA INCONSTITUCIONAL (STC 140/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8459.pdf>

- **S.T.C. SENTENCIA 75/2017, DE 19 DE JUNIO DE 2017. EJECUCIÓN HIPOTECARIA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: RESOLUCIONES JUDICIALES QUE RESUELVEN UN RECURSO DE APELACIÓN Y RECHAZAN UN INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA ACERCA DEL CONCEPTO DE CONSUMIDOR.** SENTENCIA 75/2017, DE 19 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 1582-2016. PROMOVIDO POR DOÑA JULIA NICOLÁS MEDRANO Y DON JOSÉ LUIS ANTONIO DÍAZ ALONSO RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LA RIOJA Y UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LOGROÑO EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (RESOLUCIÓN FUNDADA EN DERECHO): RESOLUCIONES JUDICIALES QUE RESUELVEN UN RECURSO DE APELACIÓN Y RECHAZAN UN INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA ACERCA DEL CONCEPTO DE CONSUMIDOR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8460.pdf>

- SENTENCIA 76/2017, DE 19 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 5064-2016. PROMOVIDO POR DON J.L.C.G. Y OTROS NUEVE SENADORES FRENTE A LOS ACUERDOS DE LA MESA DEL SENADO QUE DENEGARON LA CONSTITUCIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO CATALÁN EN EL SENADO (CDC). VULNERACIÓN DEL DERECHO AL EJERCICIO DE LOS CARGOS PÚBLICOS REPRESENTATIVOS, EN RELACIÓN CON EL DERECHO DE LOS CIUDADANOS A PARTICIPAR EN LOS ASUNTOS PÚBLICOS A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES: APLICACIÓN DE UNA CAUSA DE DISOLUCIÓN A UN GRUPO PARLAMENTARIO TODAVÍA NO CONSTITUIDO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8461.pdf>

- SENTENCIA 77/2017, DE 21 DE JUNIO DE 2017. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 672-2016. PLANTEADO POR EL GOBIERNO DE LA NACIÓN EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL DECRETO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 2/2016, DE 13 DE ENERO, DE CREACIÓN, DENOMINACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE COMPETENCIA DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA, EN LO RELATIVO A LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EXTERIORES, RELACIONES INSTITUCIONALES Y TRANSPARENCIA Y DEL DECRETO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 45/2016, DE 19 DE ENERO, DE ESTRUCTURACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EXTERIORES, RELACIONES INSTITUCIONALES Y TRANSPARENCIA. COMPETENCIAS SOBRE RELACIONES INTERNACIONALES: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS REGLAMENTARIOS AUTONÓMICOS REFERIDOS A LA ACCIÓN EXTERIOR AUTONÓMICA SIN CONEXIÓN CON EL ÁMBITO DE COMPETENCIAS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA; INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO RELATIVO A LA FUNCIÓN DE COORDINACIÓN DE LA ACCIÓN EXTERIOR (STC 228/2016). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8462.pdf>

- SENTENCIA 78/2017, DE 22 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 8112-2006. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 22/2005, DE 29 DE DICIEMBRE, DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL DE CATALUÑA. COMPETENCIAS SOBRE TELECOMUNICACIONES Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN SOCIAL: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS QUE DESCONOCEN LA COMPETENCIA EXCLUSIVA DEL ESTADO PARA LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO RADIOELÉCTRICO, CONTRADICEN LA NORMATIVA BÁSICA ESTATAL EN MATERIA DE LICENCIAS PARA SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL CUYA PRESTACIÓN EXIGE EL USO DEL ESPECTRO RADIOELÉCTRICO Y ATRIBUYEN A LAS INSTITUCIONES AUTONÓMICAS DETERMINADAS COMPETENCIAS DE INSPECCIÓN, CONTROL Y SANCIÓN; INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN DE DIVERSOS PRECEPTOS LEGALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8463.pdf>

- SENTENCIA 79/2017, DE 22 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1397-2014. INTERPUESTO POR EL PARLAMENTO DE CATALUÑA RESPECTO DE DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 20/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE GARANTÍA DE LA UNIDAD DE MERCADO. COMPETENCIAS SOBRE CONDICIONES BÁSICAS DE IGUALDAD, ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS: NULIDAD DE LAS DISPOSICIONES LEGALES ESTATALES RELATIVAS A LAS GARANTÍAS DE LA LIBERTAD DE ESTABLECIMIENTO Y CIRCULACIÓN, PRINCIPIO DE EFICACIA EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL, DETERMINACIÓN DE LA AUTORIDAD DE ORIGEN Y APLICACIÓN A ACTOS O DISPOSICIONES AUTONÓMICOS DEL RÉGIMEN DE SUSPENSIÓN AUTOMÁTICA CONSECUENCIA DE SU IMPUGNACIÓN POR EL CONSEJO PARA LA UNIDAD DE MERCADO; INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN DEL PRECEPTO LEGAL RELATIVO A LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA DEL CONSEJO EN PROCEDIMIENTOS EN DEFENSA DE LOS DERECHOS E INTERESES DE LOS OPERADORES ECONÓMICOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8464.pdf>

- SENTENCIA 80/2017, DE 22 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5679-2015. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO VASCO FRENTE AL ARTÍCULO 102 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE GARANTÍAS Y USO RACIONAL DE LOS MEDICAMENTOS Y PRODUCTOS SANITARIOS, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2015, DE 24 DE JULIO. COMPETENCIAS SOBRE SANIDAD: STC 64/2017 (CONSTITUCIONALIDAD DEL PRECEPTO LEGAL ESTATAL QUE REGULA LA APORTACIÓN DE LOS USUARIOS Y SUS BENEFICIARIOS EN LA PRESTACIÓN FARMACÉUTICA AMBULATORIA).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8465.pdf>

- SENTENCIA 81/2017, DE 22 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 3219-2016. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 30/2015, DE 9 DE SEPTIEMBRE, POR LA QUE SE REGULA EL SISTEMA DE FORMACIÓN PROFESIONAL PARA EL EMPLEO EN EL ÁMBITO LABORAL. COMPETENCIAS EN MATERIA LABORAL: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES QUE ATRIBUYEN A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO EL EJERCICIO DE COMPETENCIAS EJECUTIVAS (STC 198/2014). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8466.pdf>

- SENTENCIA 82/2017, DE 22 DE JUNIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1387-2017. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO RESPECTO DEL ARTÍCULO ÚNICO DE LA LEY DE LAS CORTES DE ARAGÓN 12/2016, DE 15 DE DICIEMBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 6/2002, DE 15 DE ABRIL, DE SALUD DE ARAGÓN. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y FUNCIÓN PÚBLICA: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL AUTONÓMICO QUE LLEVA A CABO UNA ESTABILIZACIÓN DEL EMPLEO PÚBLICO EN EL ÁMBITO SANITARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8467.pdf>

- SENTENCIA 83/2017, DE 3 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 4642-2014. PROMOVIDO POR IBERDROLA RENOVABLES DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A., RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALBACETE Y UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA QUE DENEGARON LA TRAMITACIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO AL RECURSO): INADMISIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN FUNDADA EN LA APLICACIÓN DE UNA DISPOSICIÓN LEGAL DECLARADA INCONSTITUCIONAL (STC 140/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8468.pdf>

- SENTENCIA 84/2017, DE 3 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 277-2015, PROMOVIDO POR HOTELERA DE MENORCA, S.A., RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BALEARES Y UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE CIUTADELLA DE MENORCA QUE DENEGARON LA TRAMITACIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO AL RECURSO): INADMISIÓN DE UN RECURSO DE APELACIÓN FUNDADA EN LA APLICACIÓN DE UNA DISPOSICIÓN LEGAL DECLARADA INCONSTITUCIONAL (STC 140/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8469.pdf>

- SENTENCIA 85/2017, DE 3 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 6179-2015. PROMOVIDO POR EL MINISTERIO FISCAL EN RELACIÓN CON LAS SENTENCIAS DICTADAS POR LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA Y UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN DE PONTEAREAS EN PROCESO DE INCAPACITACIÓN. VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA SIN INDEFENSIÓN Y A UN PROCESO CON TODAS LAS GARANTÍAS: CELEBRACIÓN DE VISTA SIN LA PRESENCIA DEL FISCAL DESIGNADO PARA INTERVENIR COMO DEFENSOR DEL DEMANDADO (STC 31/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8470.pdf>

- SENTENCIA 86/2017, DE 4 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 3766-2006. INTERPUESTO POR CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 22/2005, DE 29 DE DICIEMBRE, DE LA COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL DE CATALUÑA. DERECHOS LINGÜÍSTICOS, LIBERTADES DE EXPRESIÓN E INFORMACIÓN, DERECHO A LA LEGALIDAD SANCIONADORA Y RESERVA DE LEY ORGÁNICA; COMPETENCIA SOBRE CONDICIONES BÁSICAS DE IGUALDAD, RELACIONES INTERNACIONALES, MEDIOS DE COMUNICACIÓN SOCIAL Y TELECOMUNICACIONES: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS QUE IMPONEN LA CLARA SEPARACIÓN ENTRE INFORMACIONES Y OPINIONES, COMO PRINCIPIO BÁSICO DE LA REGULACIÓN DE LOS CONTENIDOS AUDIOVISUALES Y TIPIFICAN LA REITERACIÓN DE ILÍCITOS ADMINISTRATIVOS; INTERPRETACIÓN CONFORME DE DIVERSOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS RELATIVOS A LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO RADIOELÉCTRICO, SERVICIO PÚBLICO AUDIOVISUAL DE ÁMBITO LOCAL Y RESERVA DE ESPACIO PÚBLICO DE COMUNICACIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8471.pdf>

- SENTENCIA 87/2017, DE 4 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 6352-2010. INTERPUESTO POR LA DEFENSORA DEL PUEBLO EN FUNCIONES RESPECTO DE LOS APARTADOS SEGUNDO, CUARTO Y QUINTO DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE CATALUÑA 10/2010, DE 7 DE MAYO, DE ACOGIDA DE LAS PERSONAS INMIGRADAS Y DE LAS REGRESADAS A CATALUÑA. DERECHOS LINGÜÍSTICOS Y COMPETENCIA SOBRE INMIGRACIÓN: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL AUTONÓMICO QUE HACE DEPENDER EL ACCESO AL CONOCIMIENTO DE LA LENGUA CASTELLANA DE LA EFECTIVA ADQUISICIÓN DE COMPETENCIAS BÁSICAS EN LENGUA CATALANA; INTERPRETACIÓN CONFORME DE LA AFIRMACIÓN DEL CATALÁN COMO LENGUA VEHICULAR EN LA GESTIÓN DE LAS POLÍTICAS DE ACOGIDA E INTEGRACIÓN DE INMIGRANTES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8472.pdf>

- SENTENCIA 88/2017, DE 4 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 7418-2010. INTERPUESTO POR EL DEFENSOR DEL PUEBLO RESPECTO DEL ARTÍCULO 128-1 DE LA LEY 22/2010, DE 20 DE JULIO, DEL CÓDIGO DE CONSUMO DE CATALUÑA. DERECHOS LINGÜÍSTICOS, LIBERTADES DE EXPRESIÓN Y DE EMPRESA: INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO LEGAL AUTONÓMICO RELATIVO AL DERECHO DE LOS CONSUMIDORES A SER ATENDIDOS EN LA LENGUA OFICIAL DE SU ELECCIÓN Y A LA IMPOSICIÓN SOBRE LAS EMPRESAS PRIVADAS DE UN DEBER DE DISPONIBILIDAD LINGÜÍSTICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8473.pdf>

- SENTENCIA 89/2017, DE 4 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 7454-2010. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 20/2010, DE 7 DE JULIO, DEL CINE. DERECHOS LINGÜÍSTICOS Y A LA IGUALDAD, LIBERTAD DE EMPRESA; COMPETENCIAS SOBRE CONDICIONES BÁSICAS DE IGUALDAD Y COMERCIO EXTERIOR: INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO LEGAL AUTONÓMICO QUE IMPONE DETERMINADAS OBLIGACIONES LINGÜÍSTICAS A LAS EMPRESAS DISTRIBUIDORAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8474.pdf>

- SENTENCIA 90/2017, DE 5 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1638-2017. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL CUADRAGÉSIMA Y DIVERSAS PARTIDAS PRESUPUESTARIAS DE LA LEY 4/2017, DE 28 DE MARZO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA 2017. ESTADO DE DERECHO Y UNIDAD DE LA NACIÓN ESPAÑOLA, PROCEDIMIENTOS DE REFORMA CONSTITUCIONAL; COMPETENCIAS EN MATERIA DE CONSULTAS REFERENDARIAS: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL Y DE LAS PARTIDAS PRESUPUESTARIAS EN CUANTO QUE SE UTILICEN POR EL GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA HACER FRENTE A LOS GASTOS DERIVADOS DE LA ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y CONVOCATORIA DEL PROCESO REFERENDARIO SOBRE EL FUTURO POLÍTICO DE CATALUÑA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/19/pdfs/BOE-A-2017-8475.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1690-2017, CONTRA LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 40ª DE LA LEY 4/2017, DE 28 DE MARZO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PARA 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/28/pdfs/BOE-A-2017-8951.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 3277-2017, CONTRA LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 2/2017, DE 24 DE MARZO, DE SEGUNDA MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 3/2004, DE 23 DE NOVIEMBRE, DE MONTES Y ORDENACIÓN FORESTAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/28/pdfs/BOE-A-2017-8952.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 3410-2017, CONTRA LA DISPOSICIÓN ADICIONAL VIGÉSIMO PRIMERA DE LA LEY 4/2017, DE 28 DE MARZO, DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA EL AÑO 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/28/pdfs/BOE-A-2017-8953.pdf>

## **2. TRIBUNAL SUPREMO.**

### **2.1. SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL:**

*Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad:*

- S.T.S. 150/2017. -2-3-2017.- SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDADES. ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL.** REITERA QUE EL IMPAGO DE LAS DEUDAS DE LA SOCIEDAD NO PUEDE ENTENDERSE COMO NECESARIAMENTE EQUIVALENTE A UN DAÑO DIRECTAMENTE CAUSADO A LOS ACREEDORES POR LOS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD DEUDORA NECESARIO PARA LA ESTIMACIÓN DE LA ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD. EL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE LA SOCIEDAD NO ES SUFICIENTE PARA APRECIAR CULPA DEL

ADMINISTRADOR NI SUPONE SU RESPONSABILIDAD. QUIEN CAUSA EL QUEBRANTO PATRIMONIAL ES LA SOCIEDAD INCUMPLIDORA Y NO SUS ADMINISTRADORES. SE DESESTIMA EL RECURSO DE CASACIÓN.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=7956151&links=&optimize=20170310&publicinterface=true>

- S.T.S. 213/2017. -31-3-2017.- SALA DE LO CIVIL.- **DERECHO CONCURSAL. ACCIÓN RESCISORIA. HIPOTECA CONTEXTUAL.** ENTIENDE QUE CUANDO LA CONSTITUCIÓN DE UNA GARANTÍA (EN ESTE CASO UNA HIPOTECA PARA GARANTIZAR UNA DEUDA AJENA) ES CONTEXTUAL SE PRESUME QUE NO TIENE EL CARÁCTER DE GRATUITA. “EN REALIDAD, SE TRATA DE UNA PRESUNCIÓN, PORQUE CABRÍA CONTRADICIRLA SI SE ACREDITARA QUE LA GARANTÍA FUE PRESTADA DEL TODO ESPONTÁNEAMENTE, DE MODO QUE EL CRÉDITO HABRÍA SIDO CONCEDIDO SIN ELLA”. SI LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA ES POSTERIOR AL CRÉDITO NO SERÍA CONTEXTUAL Y DEBE ENTENDERSE QUE LA CAUSA ES LA MERA LIBERALIDAD. SE DESESTIMA EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=7987087&links=%22213%2F2017%22&optimize=20170410&publicinterface=true>

- S.T.S. 226/2017. -6-4-2017.- SALA DE LO CIVIL.- **CONCURSO DE ACREEDORES. CRÉDITOS CONTRA LA MASA. ORDEN DE PAGOS. INSUFICIENCIA DE LA MASA ACTIVA. HONORARIOS DE ABOGADO. HONORARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL.** REITERA LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL RECOGIDA EN LA SENTENCIA 306/2015, DE 9 DE JUNIO, RELATIVA A QUE EL ORDEN DE PRELACIÓN DE CRÉDITOS DEL ART. 176 BIS 2 LC SE APLICA EXCLUSIVAMENTE TRAS LA REALIZACIÓN DE LA COMUNICACIÓN DE INSUFICIENCIA DE LA MASA ACTIVA Y AFECTA, EN PRINCIPIO, A TODOS LOS CRÉDITOS CONTRA LA MASA PENDIENTES DE PAGO. SI AL PRESENTARSE UNA DEMANDA EN RELACIÓN AL PAGO DE CRÉDITOS CONTRA LA MASA NO SE HA REALIZADO PREVIAMENTE LA COMUNICACIÓN DE INSUFICIENCIA, NO RESULTA APLICABLE EL ORDEN DEL ART 176 BIS 2 SINO EL DEL ART. 84.3 LC.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=7992003&links=%22226%2F2017%22&optimize=20170419&publicinterface=true>

- S.T.S. 370/2017. -9-6-2017.- SALA DE LO CIVIL.- **GUARDA Y CUSTODIA COMPARTIDA. INTERÉS DEL MENOR.** RESULTA FACTIBLE QUE LA RESIDENCIA DEL HIJO CAMBIE POR PERÍODOS SEMANALES ENTRE LAS LOCALIDADES DONDE HABITAN SUS PROGENITORES -CON CUSTODIA COMPARTIDA- PUES ELLO NO SUPONE ESPECIALES DIFICULTADES PARA EL MISMO, DADO QUE RESULTA IGUAL DE GRAVOSO PARA EL MENOR EL TRASLADO AL COLEGIO DESDE UNA U OTRA LOCALIDAD. SE DESESTIMA EL RECURSO DE CASACIÓN.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=8060848&links=%22370%2F2017%22&optimize=20170619&publicinterface=true>

- S.T.S. 373/2017. -9-6-2017.- SALA DE LO CIVIL.- **APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES. CONSUMIDOR.** EL ÁNIMO DE LUCRO DEL CONSUMIDOR PERSONA FÍSICA DEBE REFERIRSE A LA OPERACIÓN CONCRETA EN QUE TENGA LUGAR, PUESTO QUE SI EL CONSUMIDOR PUEDE ACTUAR CON AFÁN DE ENRIQUECERSE, EL LÍMITE ESTARÁ EN AQUELLOS SUPUESTOS EN QUE REALICE ESTAS ACTIVIDADES CON REGULARIDAD. NO CONSTA QUE LOS ADQUIRENTES RECURRENTES REALIZARAN HABITUALMENTE ESTE TIPO DE OPERACIONES, POR LO QUE LA MERA POSIBILIDAD DE QUE PUDIERAN LUCRARSE CON EL TRASPASO O REVENTA DE SUS DERECHOS NO EXCLUYE SU CONDICIÓN DE CONSUMIDORES. SE ESTIMA EL RECURSO DE CASACIÓN.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=8059164&links=%22373%2F2017%22&optimize=20170616&publicinterface=true>

- S.T.S. 409/2017. -27-6-2017.- **CONVENIO ARBITRAL CONTENIDO EN UN CONTRATO MARCO DE OPERACIONES FINANCIERAS (C.M.O.F.). PLANTEAMIENTO DE DECLINATORIA DE JURISDICCIÓN POR SUMISIÓN A CONVENIO ARBITRAL FRENTE A LA DEMANDA DE ANULACIÓN POR ERROR VICIO DE CONTRATOS CELEBRADOS EN EL MARCO DEL C.M.O.F. DECLINATORIA POR SUMISIÓN A ARBITRAJE.** AMPLITUD DEL CONOCIMIENTO DEL JUEZ PARA ENJUICIAR LA VALIDEZ E INTERPRETACIÓN DEL CONVENIO ARBITRAL AL DECIDIR SOBRE LA DECLINATORIA. INTERPRETACIÓN DE CONVENIO ARBITRAL CONTENIDO EN UNA CONDICIÓN GENERAL DE UN CONTRATO DE ADHESIÓN CONCERTADO ENTRE EMPRESARIOS.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=8085636&links=&optimize=20170706&publicinterface=true>

- S.T.S. 419/2017. -4-7-2017.- **NULIDAD DE CLAÚSULA SUELO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.-** RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR EL DEMANDANTE D. P., REPRESENTADO POR EL PROCURADOR D. R.S.L. BAJO LA DIRECCIÓN LETRADA DE D.ª C.I.S., CONTRA LA SENTENCIA DICTADA EL 4 DE JUNIO DE 2015 POR LA SECCIÓN 1.ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ARABA/ÁLAVA EN EL RECURSO DE APELACIÓN Nº 187/2015, DIMANANTE DE LAS ACTUACIONES DE JUICIO ORDINARIO Nº 658/2013 DEL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE

VITORIA/GASTEIZ SOBRE NULIDAD DE CLÁUSULA SUELO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO. HA SIDO PARTE RECURRIDA LA ENTIDAD DEMANDADA CAIXABANK S.A., REPRESENTADA POR EL PROCURADOR D. M.A.M.R. BAJO LA DIRECCIÓN LETRADA DE D. J.M.O. Y D.<sup>a</sup> V.A.S.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=TS&reference=8087810&links=&optimize=20170707&publicinterface=true>

- S.T.S. 425/2016.- 27-6-2016.- SALA DE LO CIVIL.- **JUICIO CONTRA DESESTIMACIÓN PRESUNTA POR D.G.R.N. DE RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR NOTARIO CONTRA CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR. JURISPRUDENCIA SOBRE LA LEGITIMACIÓN.**

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=TS&reference=7737143&links=&optimize=20160715&publicinterface=true>

*Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad:*

- S.T.S. 859/2017.- 13-3-2017. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. SU RESOLUCIÓN. INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE ENTREGA POR EL VENDEDOR. CLÁUSULA ABUSIVA POR INDETERMINACIÓN DEL PLAZO, QUE QUEDA AL ARBITRIO DEL VENDEDOR. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SOBRE CONSUMIDORES Y USUARIOS. EXISTENCIA DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA.**

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=7963988&links=&optimize=20170320&publicinterface=true>

- S.T.S. 973/2017.- 14-3-2017. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **SEPARACIÓN. DIVORCIO. RÉGIMEN DE GUARDA Y CUSTODIA COMPARTIDA, Y NO UNA GUARDA EXCLUSIVA: ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR A LAS HIJAS MENORES YA LA ESPOSA HASTA EL MOMENTO DE LA LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL O CUANDO DE CUALQUIER OTRO MODO SE LIQUIDE ESTE BIEN.**

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=7971485&links=&optimize=20170327&publicinterface=true>

- S.T.S. 982/2017.- 15-3-2017. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **SOCIEDAD LIMITADA. USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES SOCIALES POR LA PROPIA SOCIEDAD. INAPLICABILIDAD DE LA L.S.C. SOBRE AMORTIZACIÓN FORZOSA PARA EL CASO DE AUTOCARTERA, PUES LA MISMA ESTÁ DIRIGIDA EXCLUSIVAMENTE A LA PLENA PROPIEDAD DE PARTE DEL CAPITAL, NO A LA TITULARIDAD DE OTROS DERECHOS REALES LIMITADOS, COMO EL USUFRUCTO, SALVO QUE ÉSTE ATRIBUYA A LA SOCIEDAD (USUFRUCTUARIA) EL DERECHO DE VOTO. LA CONDICIÓN DE SOCIO CORRESPONDE AL NUDO PROPIETARIO Y NO AL USUFRUCTUARIO (NORMA QUE ES DE CARÁCTER IMPERATIVO). EL USUFRUCTUARIO NO TIENE UNA TITULARIDAD DEL CAPITAL SOCIAL QUE SE TRADUZCA EN UNA HIPOTÉTICA CUOTA DE LIQUIDACIÓN, A DIFERENCIA DE LO QUE OCURRE CON EL SOCIO, QUE SÍ TIENE ACCIÓN PARA RECLAMAR DICHA CUOTA.**

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=ts&reference=7971494&links=&optimize=20170327&publicinterface=true>

- S.T.S. 2.645/2017.- SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **CONCURSO DE ACREEDORES. HIPOTECA. RESCISIÓN. FLUJO RECÍPROCO DE GARANTÍAS ENTRE DOS SOCIEDADES EN TÉRMINOS SUFICIENTES QUE SUPONEN ONEROSIDAD EN LA GARANTÍA POR DEUDA AJENA. SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA COETÁNEA O CONTEXTUAL CON EL NACIMIENTO DEL CRÉDITO GARANTIZADO SE ENTIENDE CORRESPECTIVA A LA CONCESIÓN DE ESTE Y, POR TANTO, ONEROSA, PUES EL ACREEDOR CONCEDE EL CRÉDITO EN VISTA DE LA EXISTENCIA DE LA GARANTÍA.**

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=TS&reference=8087662&links=&optimize=20170707&publicinterface=true>

**2.2.COMENTARIOS SENTENCIAS DE PLENO. SALA PRIMERA DE LO CIVIL.** *Por Juan Pablo Murga Fernández, Registrador de la Propiedad.*

- S.T.S. 2017/1720.- 26-4-2017.- COMPENSACIÓN POR TRABAJO DOMÉSTICO EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES (ART. 1.438 C.C.). ¿CAMBIO DOCTRINAL? *Por Ana Laura Cabezuelo Arenas Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla.*

**3. SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Solo aparecen en el Boletín publicado en la Intranet Colegial).*

**3.1. SENTENCIAS DE JUZGADOS Y AUDIENCIAS PROVINCIALES EN JUICIOS VERBALES.** *Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad.*

- S.J.P.I. BARCELONA nº 37.- 26-6-2017.

- S.A.P. MADRID 41/2017.- 25-5-2017

**3.2. COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Solo aparecen en el Boletín publicado en la Intranet Colegial).*

- S.J.P.I. 5-6-2017.- MADRID nº 32.- **EJECUCIÓN DE EMBARGO. MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS ESTANDO CANCELADA POR CADUCIDAD LA ANOTACIÓN DE EMBARGO QUE HA MOTIVADO LA ADJUDICACIÓN. LA CADUCIDAD DE UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO DETERMINA LA INEXISTENCIA DEL ASIENTO EN EL REGISTRO Y QUE LAS ANOTACIONES POSTERIORES GANEN PREFERENCIA POR LA MEJORA DE RANGO REGISTRAL.**  
*(Acceso al comentario)*

- S.A.P. MADRID.- 1-6-2017.- **EJECUCIÓN DE EMBARGO. MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN CUYO EMBARGO SE EJECUTA Y DE LAS CARGAS POSTERIORES ESTANDO CANCELADA POR CADUCIDAD AQUÉLLA ANOTACIÓN. LAS CARGAS POSTERIORES MEJORAN DE RANGO, POR LO QUE NO CABE CANCELARLAS.**  
*(Acceso al comentario).*

- S.J.P.I. BARCELONA nº 37.- 26-6-2017.- **CONVENIO REGULADOR APROBADO JUDICIALMENTE. TRANSMISIÓN PATRIMONIAL EN ESCRITURA PÚBLICA.**  
*(Acceso al comentario).*

- S.A.P. SANTA CRUZ DE TENERIFE.- 14-4-2017.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS ELEMENTOS PREEXISTENTES, LLEVADA A CABO COMO CONSECUENCIA DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE VUELO RECONOCIDO E INSCRITO.**  
*(Acceso al comentario).*

#### **4. TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.** *Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores.*

- S.T.J.U.E. 18-7-2017.- ASUNTO C-213/15 P ENTRE LA COMISIÓN Y P.B.- **LA COMISIÓN NO PUEDE DENEGAR EL ACCESO A LOS ESCRITOS DE LOS ESTADOS MIEMBROS QUE OBRAN EN SU PODER, POR EL MERO HECHO DE QUE SE TRATE DE DOCUMENTOS RELACIONADOS CON UN PROCEDIMIENTO JUDICIAL.** El Tribunal de Justicia confirma la sentencia del Tribunal General según la cual la decisión sobre tal solicitud de acceso debe adoptarse sobre la base del Reglamento relativo al acceso del público a los documentos que obren en poder del Parlamento Europeo, el Consejo y la Comisión

En marzo de 2011, el Sr. P.B. solicitó a la Comisión que le permitiera acceder, entre otros, a los escritos que Austria había presentado al Tribunal de Justicia en un procedimiento por incumplimiento iniciado por la Comisión contra ese Estado miembro por no haber transpuesto la Directiva sobre la conservación de datos. Ese procedimiento judicial había finalizado mediante una sentencia del Tribunal de Justicia de 29-7-2010. La Comisión denegó el acceso a estos escritos, de los que tenía una copia, debido a que no estaban comprendidos en el ámbito de aplicación del Reglamento nº 1.049/2001 relativo al acceso del público a los documentos del Parlamento Europeo, del Consejo y de la Comisión. Entonces, el Sr. B. se dirigió al Tribunal General de la Unión Europea para solicitar la anulación de esta decisión denegatoria.

Mediante sentencia de 27-2-2015, el Tribunal General estimó el recurso del Sr. B. anulando la decisión denegatoria de la Comisión. El Tribunal General consideró que la Comisión no puede denegar automáticamente el acceso a los escritos que los Estados miembros presenten en el marco de un procedimiento ante el Tribunal de Justicia y del que tenga una copia, porque se trate de documentos judiciales. A juicio del Tribunal General, toda decisión sobre una solicitud de acceso de ese tipo debe adoptarse sobre la base del Reglamento nº 1.049/2001. La Comisión interpuso entonces un recurso de casación ante el Tribunal de Justicia para solicitar la anulación de la sentencia del Tribunal General y la desestimación definitiva del recurso del Sr. B.

En su sentencia, el Tribunal de Justicia desestima el recurso de casación de la Comisión y confirma así la sentencia del Tribunal General.

En primer lugar, el Tribunal de Justicia observa que no tiene que pronunciarse sobre la cuestión de si la Comisión debe conceder al Sr. B. el acceso a los escritos controvertidos. Únicamente debe determinar si la solicitud de acceso del Sr. B. está comprendida en el ámbito de aplicación del Reglamento nº 1.049/2001.

Seguidamente, el Tribunal de Justicia confirma que el Reglamento es ciertamente aplicable a una solicitud como la formulada por el Sr. B.

En efecto, el hecho de que el Reglamento nº 1.049/2001 no sea aplicable a las solicitudes de acceso a los documentos remitidos al Tribunal de Justicia de la Unión Europea no significa que los documentos relacionados con la actividad judicial de esa institución no se incluyan, por principio, dentro del ámbito de aplicación de ese Reglamento cuando tales documentos se encuentren en poder de las instituciones de la Unión enumeradas en el Reglamento, como la Comisión.

Los intereses legítimos de los Estados miembros por lo que respecta a tales documentos pueden garantizarse a través de las excepciones al principio del derecho de acceso a los documentos previstas en el Reglamento. Así, el Reglamento establece que las instituciones denegarán el acceso a un documento cuya divulgación suponga un perjuicio para la protección de los procedimientos judiciales, salvo que su divulgación revista un interés público superior.

Esta excepción pretende garantizar que el derecho de acceso a los documentos de las instituciones se ejerza sin perjudicar a la protección de los procedimientos judiciales. En particular, esta protección conlleva que se asegure el respeto de los principios de igualdad de armas y de buena administración de la justicia.

El Tribunal de Justicia recuerda a este respecto que, él mismo, ha reconocido la existencia de una presunción general según la cual la divulgación de los escritos presentados por una institución en un procedimiento judicial perjudica a la protección de ese procedimiento en el sentido de la excepción, antes citada, en tanto el referido procedimiento esté pendiente. Esta presunción general de confidencialidad se aplica también a los escritos presentados por un Estado miembro en un procedimiento judicial.

Asimismo, el Tribunal de Justicia recuerda que el Reglamento dispone que un Estado miembro puede solicitar a una institución que no divulgue un documento procedente de éste sin su consentimiento previo. No obstante, no confiere a dicho Estado miembro un derecho de veto general e incondicional para oponerse

discrecionalmente a la divulgación de documentos que procedan de él y que estén en poder de una institución.

El Tribunal de Justicia subraya además que, si bien el Tratado de Lisboa sigue excluyendo al Tribunal de Justicia de la Unión Europea del régimen de acceso a los documentos cuando éste ejerce funciones jurisdiccionales, el citado Tratado ha ampliado el ámbito de aplicación del principio de transparencia en el Derecho de la Unión con el objetivo de una administración europea abierta.

Por último, el Tribunal de Justicia decide que el Sr. B. deberá cargar con la mitad de las costas en que incurrió en el presente recurso de casación a pesar de que se desestimaron todas las pretensiones de la Comisión. En efecto, el Sr. B. publicó en Internet versiones anonimizadas de los escritos presentados en el procedimiento de casación. Esta publicación no autorizada supone un uso inadecuado de los escritos procesales, que puede perjudicar la buena administración de la justicia, y que debe tenerse en cuenta a la hora del reparto de las costas en el presente procedimiento.

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=192887&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=406837>

- S.T.S. 28-6-2017.- ASUNTO C-436/16 (LEVENTIS Y VAFIAS).- **SOBRE LA COMPETENCIA JUDICIAL Y EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL.** El Tribunal establece que según el art. 23.1 del Reglamento (C.E.) nº 44/2001 relativo a la competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que una cláusula atributiva de competencia incluida en un contrato celebrado entre dos sociedades no puede ser invocada por los representantes de una de ellas a fin de negar la competencia de un tribunal para conocer de una demanda de indemnización en la que se solicite que se declare la responsabilidad solidaria de dichos representantes por actos supuestamente delictuales realizados por ellos en el ejercicio de sus funciones.

Texto íntegro de la Sentencia:

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=192207&pageIndex=0&doclang=es&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=338133>

## VII. NOTICIAS DE LA UNIÓN EUROPEA.

*Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad.*

- **CONTROL DE LA APLICACIÓN DEL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA. INFORME ANUAL DE 2016.** EN COMPARACIÓN CON 2016, EL NÚMERO DE NUEVAS DENUNCIAS AUMENTÓ CONSIDERABLEMENTE TRAS EL BRUSCO DESCENSO DEL AÑO ANTERIOR. EL NÚMERO DE NUEVOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN POR TRANSPOSICIÓN TARDÍA SE DUPLICÓ CON CRECES. TAMBIÉN EMPEZARON A ASCENDER EL NÚMERO DE EXPEDIENTES E.U. PILOT NUEVOS Y EL NÚMERO DE PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN INCOADOS, LO QUE SUPUSO UNA INVERSIÓN DE LA TENDENCIA REGISTRADA DESDE 2012.

[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file\\_import/national\\_factsheet\\_spain\\_2016\\_es\\_0.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file_import/national_factsheet_spain_2016_es_0.pdf)

*Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad.*

- **DIRECTIVA 2017/1.132, DE 14 DE JUNIO DE 2017, DEL PARLAMENTO Y DEL CONSEJO SOBRE DETERMINADOS ASPECTOS DEL DERECHO DE SOCIEDADES.** REFUNDE, EN UN TEXTO CONSOLIDADO, LAS DIRECTIVAS DE SOCIEDADES, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2017.

<http://www.boe.es/doue/2017/169/L00046-00127.pdf>

*Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores.*

1. INSTITUCIONES EUROPEAS:

- PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA, SEGUNDO SEMESTRE 2017: ESTONIA.

2. DERECHO DE SOCIEDADES:

- PUBLICADA LA NUEVA DIRECTIVA EUROPEA SOBRE EL DERECHO DE SOCIEDADES.

3. JUSTICIA:

- INFORME ANUAL SOBRE EL CONTROL DE LA APLICACIÓN DEL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.

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

- INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. PRIMERA QUINCENA. JULIO DE 2017.

- INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. SEGUNDA QUINCENA. JULIO DE 2017.

**IX. ENLACES DE INTERÉS.**

1. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO:

[http://www.boe.es/diario\\_boe/](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](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/>

**ALGUNOS REMEDIOS CONTRA LA CLÁUSULA ABUSIVA DE RECLAMACIÓN POSICIONES DEUDORAS.** *Carlos Ballugera Gómez Registrador de la Propiedad. @BallugeraCarlos*

ÍNDICE:

1. NULIDAD POR ABUSIVA DE LA CONDICIÓN GENERAL DE RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS.
2. LA SENTENCIA DE INSTANCIA: EFECTO «ULTRA PARTES» DE LA NULIDAD POR ABUSIVA DE UNA CONDICIÓN GENERAL.
  - 2.1. DEFINICIÓN LEGAL DE LAS CONDICIONES GENERALES Y EFECTO «ULTRA PARTES».
  - 2.2. DEFINICIÓN LEGAL Y NULIDAD PARCIAL DEL CONTRATO.
3. INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA EN EL R.C.G.C.
4. SANCIÓN ADMINISTRATIVA POR USAR UNA CLÁUSULA ABUSIVA DE RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS.
5. NECESIDAD DE SENTENCIA PREVIA.
6. CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SENTENCIA PREVIA.
7. TÍTULO EJECUTIVO INDEMNIZATORIO CONSEGUIDO EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.
8. CONCLUSIONES.

**1. NULIDAD POR ABUSIVA DE LA CONDICIÓN GENERAL DE RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS.**

La Audiencia Provincial de Vitoria-Gasteiz, en su sentencia de 30 **diciembre** 2016 confirma la nulidad declarada por la S.J.M. núm. 1 Vitoria-Gasteiz de 17 **junio** 2016, de una condición general de reclamación de posiciones deudoras de Kutxabank, en una acción colectiva ejercida por la Asociación vasca de personas consumidoras Urkoa<sup>1</sup>.

Para fundamentar su decisión la Audiencia indica que el banco no puede enmascarar esta comisión como indemnización por incumplimiento, que la comisión no retribuye ningún servicio porque con la reclamación el banco no presta ninguno al cliente, sino que realiza una actividad propia del préstamo, actividad de cuyos costes se resarce por medio del tipo de interés formado en el mercado<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Vid. la sentencias de 30 diciembre 2016 aquí: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/consumo-y-derecho/articulos-cyd/nulidad-ultra-partes-clausula-de-reclamacion-de-posiciones-deudoras-sap-vitoria-gasteiz-de-30-diciembre-2016/>.

<sup>2</sup> Sobre los argumentos de la Audiencia podemos ver también la ficha: 28.- COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS aquí: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/consumo-y-derecho/clausulas-de-hipoteca/demora/28-comision-por-reclamacion-de-posiciones-deudoras/>.

Cobrar interés ordinario y además esta comisión es cobrar dos veces, indemnizar el interés ordinario y el coste de reclamación es indemnizar dos veces. Como dice la sentencia es una indemnización desproporcionada.

Dice el banco que la cláusula enjuiciada no tiene falta de reciprocidad porque el préstamo es unilateral y en él solo tiene obligaciones el deudor. Es verdad que esa fue una doctrina cuya vigencia llegó hasta la codificación, pero hoy el préstamo se ha vuelto bilateral, en el préstamo actual con condiciones generales no sólo tiene obligaciones el cliente, sino también el banco. Incluso el T.S. parece considerar al préstamo como bilateral al aplicar al mismo la resolución por incumplimiento de una obligación recíproca del art. 1.124 C.C.<sup>3</sup>

En efecto, el banco prestamista también tiene obligaciones en el préstamo y crédito a personas consumidoras. Tiene que cumplir sus deberes de transparencia, que son muchos, tiene que eliminar del contrato las cláusulas abusivas, devolver lo que haya cobrado de más, etc.

Pero la sentencia va más allá en su exigencia de reciprocidad y recuerda al banco que, aunque impuso la incorporación del formulario cuestionado con sus condiciones generales al préstamo hipotecario, no incluyó en esas condiciones generales una que permitiese a la persona consumidora cobrar alguna comisión por reclamar contra el banco, por ejemplo, por algún error o por «cargos indebidos, gastos que no corresponden», etc.

Hay que frotarse los ojos y volver a leer ¿cómo va a cobrar el cliente una comisión por hacerle una reclamación al banco? Luego ¿cómo va a cobrar el banco por hacerle una reclamación al cliente? La falta de reciprocidad es manifiesta, pero ahora el banco está desnudo, no tiene ningún motivo para cobrar esa comisión.

## 2. LA SENTENCIA DE INSTANCIA: EFECTO «ULTRA PARTES» DE LA NULIDAD POR ABUSIVA DE UNA CONDICIÓN GENERAL.

Volviendo a la sentencia de instancia, nos recuerda la jueza que la cláusula de comisión por reclamación de posiciones deudoras ha sido analizada, y considerada abusiva, por varios órganos judiciales y cita como ejemplo, la S.A.P. Guipúzcoa de 22 mayo 2015. Esa sentencia, si no es firme, produce litispendencia y si lo es, cosa juzgada material, que en su aspecto negativo impide entrar de nuevo sobre la materia del pleito<sup>4</sup>.

La cosa juzgada material, conforme al art. 222.3 L.E.C., afectará a los sujetos, no litigantes, titulares de los derechos que fundamenten la legitimación de las partes conforme a lo previsto en el art. 11 L.E.C., el cual dispone que sin perjuicio de la legitimación individual de los perjudicados, las asociaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas estarán legitimadas para defender en juicio los derechos e intereses de sus asociados y los de la asociación, así como los intereses generales de los consumidores y usuarios<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Vid. mi «Las pólizas bancarias», Aranzadi, Cizur Menor, 2011, pgs. 154-155. El auto puede verse aquí: <http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7931319&links=&optimize=20170210&publicinterface=true>.

<sup>4</sup> Vid la sentencia comentada aquí: <http://www.eka.org/wp-content/uploads/2016/10/Sentencia-n%C2%BA-162-2016-Juzgado-de-lo-Mercantil-n%C2%BA-1-de-Vitoria-Gasteiz.pdf>; y la de 22 mayo en <http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=AN&reference=7429853&links=&optimize=20150709&publicinterface=true>.

A esa sentencia podemos añadir la del JM Donostia-San Sebastián de 2 febrero 2015, comentada aquí: <http://www.notariosyreg-istradores.com/web/sc/nulidad-de-desahucio-por-clausulas-abusivas-en-la-hipoteca/>. La sentencia puede verse aquí: <http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=AN&reference=7569349&links=&optimize=20160108&publicinterface=true>.

<sup>5</sup> Art. 221.3 L.E.C.: La cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes, así como a los sujetos, no litigantes, titulares de los derechos que fundamenten la legitimación de las partes conforme a lo previsto en el artículo 11 de esta Ley.

Art. 11.1 L.E.C.: Legitimación para la defensa de derechos e intereses de consumidores y usuarios.

1. Sin perjuicio de la legitimación individual de los perjudicados, las asociaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas estarán legitimadas para defender en juicio los derechos e intereses de sus asociados y los de la asociación, así como los intereses generales de los consumidores y usuarios.

Por tanto, demandando la nulidad de la cláusula en una acción colectiva una asociación de personas consumidoras, lo que hubiera procedido es el sobreseimiento de la demanda, de modo que los interesados individuales, conforme al art. 11 L.E.C. pudieran pedir la ejecución de aquella sentencia individual de 22 de mayo.

Sin embargo, la falta de previsiones expresas como las del art. 221.1.2.<sup>a</sup> L.E.C. y 519 L.E.C., harán dudar a muchos de la posibilidad de lo que se acaba de afirmar, porque, en apariencia esas disposiciones se refieren únicamente a las acciones colectivas<sup>6</sup>.

Sin embargo, la falta de indicación en la sentencia de 2015 citada, de que «la declaración ha de surtir efectos procesales no limitados a quienes hayan sido partes en el proceso correspondiente» no pueda impedir aplicar un efecto que arranque de la misma definición legal de las condiciones generales del art. 1.1 L.C.G.C.

### 2.1. Definición legal de las condiciones generales y efecto «ultra partes».

Las condiciones generales son estipulaciones impuestas con la finalidad de su incorporación a una pluralidad de contratos, por lo tanto, existen de modo idéntico en cada uno de los contratos que forman esa pluralidad a la que la condición general ha sido incorporada por imposición unilateral del profesional.

Sobre estas bases, la lógica más elemental nos dice que si una condición general es nula lo será también la idéntica en otro o en otros contratos a los que se haya incorporado, ya que esta es la razón del efecto «ultra partes» de las sentencias de nulidad de condiciones generales.

Ese efecto de una definición *legal* no puede ser impedido por la falta de una previsión expresa como la citada del art. 221 L.E.C. para las acciones colectivas, en la sentencia concreta ya dictada y de cuyos efectos pretendiera aprovecharse la persona consumidora o la asociación Urkoa del segundo pleito.

Es esta circunstancia la que ampara que la persona consumidora singular pueda ir al procedimiento de la sentencia individual de 22 mayo 2015, para reclamar la ejecución de la nulidad por abusiva de la condición general en su contrato singular por adhesión.

### 2.2. Definición legal y nulidad parcial del contrato.

La jueza condena «a la demandada a eliminar la indicada cláusula de sus condiciones generales, a cesar en su imposición y cobro a la clientela, tanto en los contratos que celebre en el futuro como en los ya concertados, manteniendo estos últimos su vigencia con el resto de sus cláusulas».

Que tras la eliminación de una cláusula abusiva de un contrato por adhesión el resto conserve su vigencia es un efecto propio del modo de contratar con condiciones generales. La clave de esa posibilidad nos la brinda en España, también la existencia de una definición legal de las condiciones generales en el art. 1.1 L.C.G.C. que concibe dentro de un contrato un contenido de regulación autónomo –las condiciones generales– que, por definición, puede quitarse del contrato sin que el mismo perezca.

Por tanto, tratándose de una condición general, si es nula por abusiva, lo ordinario será que pueda quitarse del contrato quedando el resto subsistente en los mismos términos. Pero ¿cómo se quita la cláusula abusiva?

<sup>6</sup> Art. 221.1.2.<sup>a</sup> L.E.C.: 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, las sentencias dictadas a consecuencia de demandas interpuestas por asociaciones de consumidores o usuarios con la legitimación a que se refiere el artículo 11 de esta Ley estarán sujetas a las siguientes reglas:

[...]

2.<sup>a</sup> Si, como presupuesto de la condena o como pronunciamiento principal o único, se declarara ilícita o no conforme a la ley una determinada actividad o conducta la sentencia determinará si, conforme a la legislación de protección a los consumidores y usuarios, la declaración ha de surtir efectos procesales no limitados a quienes hayan sido partes en el proceso correspondiente.

Art. 519 L.E.C.: Acción ejecutiva de consumidores y usuarios fundada en sentencia de condena sin determinación individual de los beneficiados.

Cuando las sentencias de condena a que se refiere la regla primera del artículo 221 no hubiesen determinado los consumidores o usuarios individuales beneficiados por aquélla, el tribunal competente para la ejecución, a solicitud de uno o varios interesados y con audiencia del condenado, dictará auto en el que resolverá si, según los datos, características y requisitos establecidos en la sentencia, reconoce a los solicitantes como beneficiarios de la condena. Con testimonio de este auto, los sujetos reconocidos podrán instar la ejecución. El Ministerio Fiscal podrá instar la ejecución de la sentencia en beneficio de los consumidores y usuarios afectados.

Lo primero que hará el acreedor predisponente, en el caso de la comisión de reclamación de posiciones deudoras, será no cobrarla en caso de reclamación del impago. Pero ¿deberá retirarla de las escrituras concretas ya firmadas y de sus inscripciones? Desde el punto de vista de la protección de las personas consumidoras la respuesta ha de ser afirmativa, ya que la permanencia de la cláusula abusiva en el título puede bloquear su fuerza ejecutiva como dice el auto J.P.I. núm. 8 de **Córdoba de 2 febrero 2016**<sup>7</sup>.

Entonces, nos preguntaremos cómo eliminará el predisponente la cláusula de los contratos ya concertados, ¿necesitará el consentimiento del adherente? ¿Bastará una comunicación al mismo? Nosotros consideramos que mediando una sentencia de la que se puede aprovechar el adherente y de la que puede no saber nada, lo procedente es una comunicación al mismo de la renuncia del predisponente a usar la cláusula sobre la base de la declaración firme de nulidad contenida en la sentencia.

Tal declaración de nulidad para su eficacia no necesitará del consentimiento o conformidad del adherente, que, sin embargo, no podrá renunciar a su ineficacia con apoyo en las SS.T.J.U.E. 21 **febrero** y 30 **mayo** 2013, ya que la renuncia de la persona consumidora a la nulidad sólo puede hacerse ante el juez con las debidas garantías, no en el mercado, donde ni se dan tales garantías ni lo permite la desigualdad de poder contractual existente en el mismo<sup>8</sup>.

Cuando la cláusula esté inscrita en el Registro de la Propiedad para su cancelación bastará la instancia del predisponente o del adherente y un testimonio de la sentencia firme de nulidad de la cláusula. Si la sentencia está inscrita en el R.C.G.C. bastará la instancia.

### 3. INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA EN EL R.C.G.C.

En este procedimiento ninguna de las partes ha pedido la inscripción de la sentencia de nulidad de la condición general de reclamación de posiciones deudoras en el R.C.G.C. Al predisponente no le interesa y al adherente o a Urkoa parece que se le ha pasado. Pero la Audiencia ordena de oficio la inscripción de la sentencia de nulidad una vez firme.

Pese a que la doctrina ha desvalorizado los efectos de la inscripción en el R.C.G.C., la falta de esa inscripción dificulta mucho el efecto «ultra partes» de la sentencia, que queda en manos del predisponente.

Al contrario, con la sentencia firme de nulidad inscrita en el R.C.G.C., su mera invocación por cualquier interesado basta para, por medio de la correspondiente instancia, proceder a la cancelación de la condición general nula en el Registro y eso siempre que, antes no la haya cancelado el registrador obligado a consultar el R.C.G.C., con ocasión de haber practicado algún asiento sobre la finca en cuya hoja se haya inscrito la cláusula abusiva o con ocasión de haberse expedido alguna certificación.

Nuestra legislación procesal es inadecuada para, conforme al art. 7 Directiva 93/13/CEE, dar cauce al efecto «ultra partes» de las sentencias de nulidad de condiciones generales en cuanto no dispone los medios y modos para articular ese efecto a resultas de una acción individual y por la ineficaz publicidad de esas sentencias por causa del menosprecio doctrinal y deficiente regulación del R.C.G.C.

Sin embargo, estas faltas se han suplido con acierto por la decisión de la Audiencia que ordena de oficio, la inscripción de la sentencia declarativa de la nulidad de la condición general, una vez firme, en el R.C.G.C.

Los artículos 11 y 22 L.C.G.C., ordenan esa inscripción de la sentencia firme en el R.C.G.C. Se trata de normas imperativas o si se prefiere semiimperativas –sólo benefician y sólo pueden ser invocadas por la persona consumidora–, que se basan en el principio de efectividad que obliga al tribunal a hacer todo lo que

<sup>7</sup> Desde la perspectiva de un préstamo bilateral el incumplimiento de la obligación del predisponente de retirar la cláusula abusiva del contrato impide poner en mora al deudor. Vid. el auto aquí: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/consumo-y-derecho/varios-cyd/auto-jpi-8-cordoba-de-2-febrero-2016-la-nulidad-por-abusiva-de-una-clausula-suelo-declarada-en-ejecucion-produce-cosa-juzgada-en-las-demas-ejecuciones/>.

<sup>8</sup> Vid. las sentencias en:

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=134101&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1052533>

y

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?sessionid=9ea7d0f130d500b30a58fe254358aac7d4d647a5d955.e34KaxiLc3eOq40LaxqMbN4Pa3uNe0?text=&docid=137830&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1045854>, respectivamente.

sea de su competencia para asegurar el Derecho europeo y alcanzar una solución conforme con el objetivo perseguido por el mismo. En este caso el Derecho europeo es el art. 6.1 Directiva 93/13/CEE que dispone la no vinculación de la persona consumidora a las cláusulas abusivas.

La efectividad de tal mandato requiere, también, conforme al art. 7 de la misma Directiva, que la persona consumidora pueda invocar con facilidad el efecto «ultra partes» de la sentencia recaída en la acción colectiva o en la individual. Esa invocación se facilita notablemente por medio de la publicación de la sentencia, no sólo de modo fugaz, en un anuncio de periódico con mucha o poca circulación, sino de modo permanente y accesible a cualquiera, en el instrumento o registro oficial adecuado, en el R.C.G.C. Bienvenida, por tanto, esta actuación de oficio del tribunal que, con la intervención externa que es propia de su autoridad, ayudará a hacer que el equilibrio formal del contrato de préstamo hipotecario sea un equilibrio real.

Esta decisión de la Audiencia, además, pone de manifiesto la radical utilidad de la publicidad registral al servicio de la libertad de cláusulas abusivas de las personas consumidoras. El R.C.G.C. es un instrumento esencial para que las personas consumidoras puedan hacer realidad que son libres de las cláusulas abusivas que los predisponentes les imponen en sus contratos.

La razón es que con la inscripción de la sentencia firme en el R.C.G.C., pero incluso con la anotación preventiva de la que todavía no ha alcanzado firmeza, se conseguirá que el efecto «ultra partes» de la sentencia pueda ser invocado fácilmente por cualquier persona consumidora, con la mera consulta de la hoja de su banco en dicho Registro, que a día de hoy es gratuito y accesible por **internet** a cualquiera<sup>9</sup>.

El efecto «ultra partes» de las sentencias de nulidad de condiciones generales es algo propio de la contratación con este tipo de estipulaciones. Cuando se declara nula una condición general de un contrato concreto o en un formulario de un banco, la cláusula resulta nula no sólo en ese contrato sino para todos los contratos de ese banco que la hayan incorporado, venga declarada la nulidad en una sentencia individual o colectiva.

La sentencia debería haber declarado también «si, conforme a la legislación de protección a los consumidores y usuarios, la declaración ha de surtir efectos procesales no limitados a quienes hayan sido partes en el proceso correspondiente» conforme al art. 221.1.2.<sup>a</sup> L.E.C.

Espérons que si se materializa la **resistencia** del banco recurriendo en casación, ello permita al T.S. añadir este pronunciamiento, necesario y conforme con el principio de efectividad del Derecho europeo, a la sentencia que se dicte en su día<sup>10</sup>.

En caso contrario, pesará sobre las espaldas de las personas consumidoras la carga de invocar la sentencia y su lógico efecto «ultra partes», no sólo respecto de otros clientes de Kutxabank que quieran beneficiarse de ella, sino respecto de los clientes de otros bancos no condenados nominalmente en este procedimiento, pero que usen esa u otra condición general parecida.

#### 4. SANCIÓN ADMINISTRATIVA POR USAR UNA CLÁUSULA ABUSIVA DE RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS.

La declaración de nulidad de una condición general por abusiva no es el único medio, del que dispone el Estado social y democrático de Derecho, para hacer efectivos los postulados del Derecho contractual social, que pretenden sustituir el equilibrio formal del contrato por adhesión con condiciones generales por un equilibrio real.

El uso de cláusulas abusivas por los predisponentes, nulo desde el punto de vista civil, es también una infracción grave de consumo a la luz del Derecho de las Comunidades Autónomas, que debe ser perseguido por las correspondientes administraciones.

La nulidad civil de la condición general y la sanción administrativa por su uso son remedios compatibles, porque el principio en esta materia es, precisamente, la compatibilidad de remedios civiles, mercantiles, administrativos y sectoriales. Compatibilidad recogida de manera expresa por nuestro legislador en los arts.

<sup>9</sup> Vid. <https://www.registradores.org/rbm/jsp/busqueda/busquedaCondicionesGenerales.jsp?loginRegistroVirtual=true>.

<sup>10</sup> Vid. <http://latribunadelpaisvasco.com/not/5877/la-audiencia-provincial-de-alava-ratifica-la-sentencia-contra-kutxabank-por-la-comision-por-ldquo-numeros-rojos-rdquo-/>.

7.2 C.C. y 19.1 y 59 T.R.L.G.D.C.U., con la prevención, que hay que resaltar, que en caso de conflicto entre normas debe prevalecer la más beneficiosa para la persona adherente.

En ese plano y junto a la declaración de nulidad por abusiva de la cláusula de reclamación de posiciones deudoras que acabamos de ver, abordaremos también la sentencia del J.C.A. núm. 1 Vitoria-Gasteiz de 30 junio 2016 que confirma una resolución de **Kontsumobide**, instituto de Euskadi encargado de la protección de las personas consumidoras, que sale en ayuda de los deudores que tienen en su hipoteca esta cláusula y sanciona a Caixabank por usarla<sup>11</sup>.

## 5. NECESIDAD DE SENTENCIA PREVIA.

Para esta sentencia, el centro del debate está en si es necesario o no, antes de que el órgano administrativo de consumo pueda imponer una sanción por el uso de cláusulas abusivas, que la cláusula usada haya sido declarada nula por abusiva por un tribunal del orden civil.

La respuesta es contundente: no, no es necesaria una previa sentencia civil para que los órganos de consumo de las comunidades autónomas puedan imponer sanciones a las empresas por el uso de cláusulas abusivas<sup>12</sup>.

El órgano administrativo sancionador, en el ejercicio de su competencia, y por ende la jurisdicción contencioso-administrativa, ejerce una especie de prejudicialidad no devolutiva para resolver todas las cuestiones.

Así lo indica la doctrina de la S.T.C. de 27 noviembre 2000 según la que «es legítimo el instituto de la prejudicialidad no devolutiva, cuando el asunto resulte instrumental para resolver la pretensión concretamente ejercitada y a los solos efectos de ese proceso, porque no existe norma legal alguna que establezca la necesidad de deferir a un orden jurisdiccional concreto el conocimiento de un cuestión prejudicial y corresponde a cada uno de ellos decidir si se cumplen o no los requerimientos precisos para poder resolver la cuestión, sin necesidad de suspender el curso de las actuaciones, siempre y cuando la cuestión no esté resuelta en el orden jurisdiccional genuinamente competente».

## 6. CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SENTENCIA PREVIA.

Estas consideraciones son de interés en cuanto pueden aplicarse también a la calificación por los registradores de las cláusulas abusivas. La D.G.R.N. viene afirmando que, para tal calificación, cuando la apreciación del carácter abusivo de una cláusula no sea evidente o exija cierto juicio de ponderación, se necesita una previa S.T.S. o bien doctrina mayoritaria y uniforme de los órganos judiciales superiores<sup>13</sup>.

Se trata sin duda de un argumento pro predisponente que no puede admitirse por las mismas razones que se expresan en esta sentencia, con el valor añadido de que la misma invoca para fundamentar su decisión la doctrina del T.C. citada.

Añade la sentencia que una cosa es el incumplimiento del contrato por una parte contratante y otra la valoración de un ilícito administrativo. *Mutatis mutandi*, podemos decir que una cosa es declarar la eficacia o ineficacia por abusiva de una condición general entre las partes y, otra distinta, apreciar la falta de ajuste a Derecho y el carácter abusivo de una condición general a los efectos de su inscripción.

Por eso seguimos sin entender que el registrador, para calificar una condición general como abusiva a los efectos de su inscripción, deba esperar a que una sentencia civil lo haya dicho antes. Ahora bien, en este asunto la espera es ya innecesaria, porque los tribunales civiles vienen declarando la nulidad por abusiva de la cláusula de reclamación de posiciones deudoras no en una sino en muchas sentencias.

<sup>11</sup> Recordemos que un caso semejante se aborda en la sentencia 19 septiembre 2012 del Tribunal C-A núm. 1 Vitoria-Gasteiz en <http://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/BREVES/2013-clausula-suelo-sancion.htm>.

<sup>12</sup> Parece de esta opinión CARRASCO PERERA, Á., «Nulidad de cláusulas abusivas apreciadas directamente por la Administración», Cesco, (2016), en <http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/10/Nulidad-de-clausulas-abusivas-apreciadas-directamente-por-la-Administracion.pdf>.

<sup>13</sup> Vid. resolución D.G.R.N. de 25 setiembre 2015.

## 7. TÍTULO EJECUTIVO INDEMNIZATORIO CONSEGUIDO EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

La sentencia termina con una sanción a quien usó las cláusulas suelo abusivas, pero deja pendiente el fondo civil-patrimonial del caso, a saber, el resarcimiento a la persona consumidora por el uso de una cláusula abusiva.

Si las cláusulas que motivaron la sanción hubieran sido usadas por el banco, realizando cobros a su amparo, la jueza de lo contencioso, realizando la intervención externa a la que le obliga la jurisprudencia europea contra las cláusulas abusivas para eliminarlas de oficio del contrato, pudo haber reconocido el importe de la indemnización a la que las personas consumidoras fueran acreedoras conforme al art. 48 T.R.L.G.D.C.U. y haberlas dado un título ejecutivo para su reclamación al banco. Pero no lo ha hecho y la persona consumidora particular deberá reclamar todavía contra el banco si quiere recuperar lo que pagó de más<sup>14</sup>.

No obstante, lo que las personas consumidoras afectadas han conseguido con la sentencia no es poco. Con el testimonio de ella podrán ir al banco y si hubiesen pagado algo por esta cláusula le podrán pedir que se la quite y que les devuelva lo pagado. Pero ¿cómo se enterarán los afectados de la sentencia? ¿Qué tendrán de **hacer** si el banco no quiere devolverles el dinero?<sup>15</sup>

Es verdad que todavía podrán esgrimir otra u otras sentencias, como la del J.M. núm. 1 Vitoria-Gasteiz de 17 **junio** 2016 o como alguna de las muchas citadas en la que comentamos, pero el camino de la persona consumidora para librarse de las cláusulas abusivas sigue siendo difícil y contrasta con la obligación de España de disponer de medios adecuados y eficaces para que cese el uso de estas estipulaciones.

## 8. CONCLUSIONES.

La intervención de los tribunales y de las autoridades administrativas está contribuyendo a mejorar la situación de las personas consumidoras y a asegurar su libertad frente a las cláusulas abusivas. Sin embargo, las lagunas y las dificultades que enfrentan para librarse de estas cláusulas son todavía grandes.

Pese a la existencia de sentencias firmes de nulidad de cláusulas abusivas en acciones singulares, las personas consumidoras tienen dificultades para que se extienda a su caso la nulidad ya declarada, como hemos visto, por ejemplo, en una sentencia dictada en un procedimiento individual o singular.

Aunque el banco haya sido sancionado por usar la cláusula abusiva cuyo contenido es idéntico, precisamente, al que ese banco me impuso en mi contrato, la persona consumidora tiene dificultades, sin ir a pleito, para que el banco le devuelva el dinero que le ha cobrado indebidamente por la cláusula abusiva por la que fue sancionado por la Administración.

Son necesarias mejoras en la regulación de los efectos «ultra partes» de las sentencias de nulidad de condiciones generales, mejoras en el procedimiento administrativo a fin de dotar a los perjudicados de títulos ejecutivos suficientes para verse resarcidos sin necesidad de empezar nuevos y complicados pleitos a añadir a los ya habidos. También es necesario promover con mayor eficacia la inscripción de las sentencias de nulidad de condiciones generales abusivas en el R.C.G.C. En pro de la transparencia, también parece aconsejable obligar a los acreedores al depósito de sus formularios de hipoteca en el R.C.G.C.

En esto el interés de una parte de la sociedad, amplia pero parcial, como es el de las personas consumidoras, coincide ahora con el interés del poder público, acuciado para que no proliferen más los pleitos que amenazan con colapsar el sistema judicial. La amplitud del consenso social y político existente y lo perentorio de las necesidades e intereses en juego aconsejan no demorar más las reformas necesarias.

<sup>14</sup> Art. 48 T.R.L.G.D.C.U.: Reposición de la situación alterada por la infracción e indemnización de daños y perjuicios.

Conforme a lo previsto en el artículo 130.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el procedimiento sancionador podrá exigirse al infractor la reposición de la situación alterada por la infracción a su estado original y, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios probados causados al consumidor que serán determinados por el órgano competente para imponer la sanción, debiendo notificarse al infractor para que en el plazo de un mes proceda a su satisfacción, quedando, de no hacerse así, expedita la vía judicial.

<sup>15</sup> Vid. noticia sobre condena a devolver esta comisión aquí: [http://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/amarina/2016/10/07/condenan-banco-abonar-comisiones-cobro-cliente/0003\\_201610X7C5992.htm](http://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/amarina/2016/10/07/condenan-banco-abonar-comisiones-cobro-cliente/0003_201610X7C5992.htm).

**LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009, DE 31 DE MARZO, 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, A LAS SOCIEDADES EXTRANJERAS ADQUIRENTES DE CARTERAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO.** *Ángel Valero Fernández Reyes Registrador de la Propiedad.*

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN.
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 DE 31 DE MARZO, 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 A LAS SOCIEDADES EXTRANJERAS ADQUIRENTES DE CARTERAS DE CRÉDITO HIPOTECARIOS:
  - 2.1.- LOS REQUISITOS PARA OPERAR EN ESPAÑA DE LAS EMPRESAS QUE PRESTEN PROFESIONALMENTE DINERO SIN TENER EL CARÁCTER DE ENTIDADES DE CRÉDITO.
  - 2.2.- LA LIBRE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CONCESIÓN DE CRÉDITO Y OTROS CON ÉL RELACIONADOS EN EL ÁMBITO DE LA UNIÓN EUROPEA.
  - 2.3. ALGUNOS PROBLEMAS PRÁCTICOS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009, LOS INTENTOS DE FRAUDE DE LEY Y LA CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.
- 3- LAS CESIONES DE CARTERAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS A SOCIEDADES EXTRANJERAS Y LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009:
  - 3.1.- LAS VENTAS DE CARTERAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.
  - 3.2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE LA INSCRIPCIÓN DE TALES CESIONES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.
4. EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO O RETRACTO ANASTASIANO: 1.- LA CESIÓN DE CRÉDITOS Y EL RETRACTO DE CRÉDITOS LITIGIOSO. 2.- EL RETRACTO DE CRÉDITOS LITIGIOSOS Y LA VENTA DE CARTERAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

## 1.- INTRODUCCIÓN.

Diversas cuestiones jurídicas se plantean en los registros de la propiedad en relación con los créditos hipotecarios englobados en las denominadas carteras de créditos, entre ellas podemos destacar: a) los requisitos exigibles en su propia inscripción, con los problemas de la representación en virtud de poderes otorgados ante fedatarios extranjeros y de la necesidad de la expresión del precio de la cesión y su alcance; b) la necesidad o no de la notificación de la cesión a los deudores y las implicaciones del retracto de créditos litigiosos; c) la aplicabilidad a estas cesiones de la Ley 2/2009 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, que rige para los prestamistas profesionales que no sean entidades de crédito; y d) el de la necesidad o no de la inscripción de la cesión para que el cesionario quede legitimado activamente a los efectos de la ejecución hipotecaria.

Sin duda, esta última cuestión es la más interesante y la que ha planteado una más ardua discusión doctrinal y judicial, y afecta no sólo a las cesión de créditos hipotecarios individuales o englobados en carteras de créditos sino, especialmente, a las transmisiones de créditos hipotecarios derivadas de las fusiones bancarias y a las que son consecuencia de la titulización de los créditos hipotecarios. Se trata de una temática compleja que excede del propósito de esta ponencia, por lo que baste decir que hoy el criterio más extendido es el de la no necesidad de la inscripción previa de la cesión a efectos de legitimación del cesionario para poder incoar o subrogarse en un procedimiento de ejecución hipotecaria (STS de 29 de junio de 1989), sino que la inscripción sólo se considera requisito para que la cesión produzca efectos respecto de terceros; y sin que la nueva redacción del artículo 149 de la Ley Hipotecaria, que exige la inscripción de la cesión para la transmisión de la titularidad de la hipoteca, y que en mi opinión es determinante, haya cambiado el criterio mayoritario.

Por tanto, esta ponencia se centrará en el análisis de las otras cuestiones enunciadas que son las que me han sido encomendadas, empezando por la aplicabilidad a los cesionarios de la normativa afectante a los prestamistas profesionales no entidades de crédito y dejando para el final el estudio conjunto de las dos primeras cuestiones que están, en parte, estrechamente ligadas entre sí: el retracto de créditos litigiosos y la fijación del precio de la cesión de cada crédito de la cartera.

## **2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 DE 31 DE MARZO, 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.**

### ***2.1.- Los requisitos para operar en España de las empresas que presten profesionalmente dinero sin tener el carácter de entidades de crédito.***

El artículo 1.1 de la Ley 2/2009, en lo que ahora nos interesa, delimita el ámbito de aplicación de la misma desde un punto de vista objetivo y subjetivo, en los siguientes términos: “1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.”, añadiendo a continuación que “tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.”

Es decir, que por razón de la actividad, la Ley es de aplicación a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios, que se encuentren destinados a una finalidad de consumo (ajena a la actividad empresarial o profesional del prestatario), y desde un punto de vista subjetivo del acreedor se limita a las empresas que no sean entidades de crédito.

En orden a garantizar un alto nivel de protección de los consumidores, asegurando la transparencia y la leal competencia, el artículo 3.1 de la Ley impone la obligación de inscripción de las empresas –no entidades de crédito- que se dediquen profesionalmente a la concesión de préstamo y/o créditos en el registro público estatal o en los registros públicos que a tal efecto se creen por las comunidades autónomas, dependiendo de su ámbito territorial de implantación; señalándose expresamente en el artículo 3.2 que “2. Las empresas que desarrollan sus actividades en territorio español domiciliadas fuera de España deberán inscribirse en el Registro estatal que se cree en el Instituto Nacional del Consumo.”

La Ley dispone también que las empresas prestamistas deberán contar con un seguro de responsabilidad civil o con un aval bancario que cubra las responsabilidades en que pudieran incurrir frente a los consumidores por los perjuicios que se les causen derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de créditos o préstamos hipotecarios (art. 7), actividad que no sólo comprenderá los deberes de transparencia e información precontractual y contractual, sino también toda aquella derivada de la gestión del crédito (fijación adecuada de las nuevas cuotas en los préstamos a interés variable o bonificado, correcto cobro de las comisiones pactadas, admisión de reembolsos anticipados, puesta a disposición de los fondos, etc).

Además, a estos prestamistas profesionales también le son aplicables según dispone el artículo 1.3 de la Ley 2/2009, cuando se cumplan sus respectivos presupuestos de aplicación, la normativa sobre cláusulas abusivas de la LGDCU 1/2007, el artículo 6 de Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de deudores hipotecarios, relativo a la transparencia de las Cláusulas suelo, o la normativa sobre obligación de información precontractual, oferta vinculante y ficha de información personalizada de la Orden EHA 2899/2011 sobre transparencia y protección de los clientes de servicios bancarios. En caso de conflicto, será

de aplicación la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios.

## ***2.2.- La libre prestación del servicio de concesión de créditos y otros con él relacionados en el ámbito de la Unión Europea.***

La libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios, son dos principios básicos del funcionamiento de la Unión Europea, fundamentales para la plena realización del mercado interior, que se encuentran expresamente recogidos en uno de los cuatro Tratados fundacionales: el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea; principios que se han visto reforzados por la Directiva de Servicios 2006/123/CE y que garantizan la movilidad de empresas y profesionales en todo el territorio de la Unión.

En el ámbito de la concesión de créditos, el artículo 12 de la Ley española 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (que transpone la Directiva 2013/36/UE de 26 de junio, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión –arts. 33 a 39<sup>-1</sup>), establece que si las mismas están autorizadas para dicha actividad en otro Estado miembro de la Unión Europea podrán realizar en España, bien mediante la apertura de una sucursal, bien en régimen de libre prestación de servicios, las actividades que gocen de reconocimiento mutuo dentro de la Unión Europea recogidas en el Anexo de la propia Ley (entre los que se encuentra la concesión de préstamos y créditos), añadiendo que a tal efecto la autorización, los estatutos y el régimen jurídico al que esté sometido la entidad deberán habilitarla para ejercer las actividades que pretenda realizar.

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

Si se tratare de una sucursal en España de la entidad de crédito extranjera comunitaria, deberá acreditarse su inscripción en el Registro Mercantil español y también en el Registro especial del Banco de España de sucursales de entidades crediticias extranjeras.

Por último, si se tratará de una filial de una entidad de crédito de un país miembro de la Unión Europea (art. 12.4 de la Ley 10/2014), también podrá, tanto mediante el establecimiento de una sucursal, como mediante la libre prestación de servicios, realizar las actividades bancarias en España siempre y cuando sus estatutos permitan el ejercicio de tales actividades y, además de otros requisitos, la entidad matriz esté autorizada como entidad de crédito en el Estado miembro de la Unión Europea a cuyo ordenamiento jurídico esté sujeta la entidad financiera; todo lo cual deberá acreditarse.

Por lo que respecta a entidades que con carácter profesional se dediquen a la concesión de préstamos sin ostentar la condición de entidades de crédito, no existe una Directiva Europea que recoja explícitamente este reconocimiento sino que el artículo 35 de la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, se limita a señalar que “los Estados miembros garantizarán que las entidades no crediticias estén sujetas a los oportunos procedimientos de reconocimiento, los cuales incluyen la inscripción de dichas entidades en un registro, y a los procedimientos de supervisión aplicados por una autoridad competente.” La razón que se da para esta falta de concreción del reconocimiento es que, según el Considerando 75º de la Directiva, de conformidad

---

<sup>1</sup> Directiva que deroga la Directiva 2006/48/CE de 14 de junio, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio, la cual, a su vez, sustituyó a la Directiva 2000/12/CE de 20 de marzo relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio.

con el principio de proporcionalidad, dado su escaso número en el ámbito comunitario, no procede establecer condiciones pormenorizadas en lo que respecta al reconocimiento o la supervisión de prestamistas que otorguen contratos de crédito del tipo regulado sin ser entidades de crédito, no considerándose tampoco oportuno, por motivos análogos, la previsión de la creación de un «pasaporte europeo» para dichos prestamistas.

Esta falta de concreción y contundencia del reconocimiento de los prestamistas inmobiliarios no entidades de crédito contrasta con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la misma Directiva respecto de los intermediarios de crédito en relación con los que se dispone que “el reconocimiento de un intermediario de crédito por la autoridad competente de su estado miembro de origen contemplado en el artículo 29, apartado 1, será válido en todo el territorio de la unión para la realización de las actividades y la provisión de los servicios contemplados en el reconocimiento, sin necesidad de ulterior reconocimiento por las autoridades competentes del estado o estados miembros de acogida, siempre y cuando las actividades que el intermediario de crédito se proponga realizar en el estado miembro de acogida estén amparadas por el reconocimiento”, estableciéndose, sin embargo, la excepción de que “los intermediarios de crédito no estarán autorizados a prestar sus servicios en relación con contratos de crédito ofrecidos por entidades no crediticias a consumidores en un estado miembro en el que dichas entidades no estén autorizadas a ejercer sus actividades.”; lo que viene a implicar la posibilidad del no reconocimiento de la libre prestación de servicios a este tipo de entidades por parte de algún Estado de acogida.

Si tenemos en cuenta que el anteproyecto de transposición de la citada Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero, no contiene —en la última versión que se conoce— norma alguna acerca del reconocimiento de los prestamistas profesionales no entidades de crédito inscritos en otros Estados de la Unión, la normativa aplicable de momento a los mismos es la recogida en el apartado anterior. Y si se compara esta normativa con la referida a las entidades de crédito examinada al inicio de este apartado, se observa que respecto de las entidades extranjeras no crediticias que vayan a dedicarse a la concesión de préstamos o créditos en España, dentro del ámbito de esta Ley 2/2009, no se prevé que puedan operar en el territorio nacional en régimen de libre prestación de servicios, aunque las mismas se encuentren autorizadas para dicha actividad en el Estado de su domicilio social, incluso si éste es miembro de la Unión Europea. Por tanto, todas esas empresas, en principio, deberán necesariamente inscribirse en el mencionado Registro estatal de Consumo o el que se constituya en el futuro para los prestamistas inmobiliarios a que se refiere el anteproyecto de transposición de la Directiva 2014/17 UE.

### ***2.3.- Algunos problemas prácticos en la aplicación de la Ley 2/2009, los intentos de fraude de ley y la cesión de créditos hipotecarios.***

Pues bien, en estos años de crisis económica que España viene arrastrando desde el año 2007 y nada más entrar en vigor la Ley 2/2009, se ha venido observando en los registros de la propiedad, en lo que ahora nos interesa, la circunstancia de la concesión de préstamos y créditos hipotecarios por personas físicas o jurídicas que manifestaban no ser profesionales de la materia e indicaban que, en consecuencia, no le eran exigibles los requisitos de inscripción en el Registro especial constituido al efecto, ni el seguro de responsabilidad civil o el aval bancario recogidos en la citada Ley. Ante la proliferación de tales escrituras, en aras al cumplimiento de la legalidad, la protección de los consumidores y en ejercicio de su función calificadora, los registradores de la propiedad procedieron, como paso previo a la inscripción de las hipotecas, a la comprobación, mediante consulta al Servicio de Interconexión del Colegio de Registradores de la Propiedad, de la inexistencia de habitualidad en la actuación de los acreedores. En no pocas ocasiones se detectó la inscripción de diversas hipotecas a favor del acreedor declarante, lo refutaba la afirmación del carácter ocasional de la concesión del préstamo, y constituyó motivo de la suspensión de la inscripción.

Recurridas muchas de esas calificaciones por los acreedores, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha manifestado que, no obstante la falta de definición legal acerca de qué debe entenderse por ejercicio habitual de la profesión de prestamista, es necesario que el registrador, en el ejercicio de su función calificadora, evalúe el cumplimiento de los requisitos legalmente fijados tanto para la concesión del préstamo como para apreciar si el prestatario ha recibido la información precontractual legalmente establecida, pues, razona, la protección al consumidor alcanza a la totalidad del proceso de contratación que

culmina en la constitución de la hipoteca. Por ello, en caso de que el registrador averigüe de los datos de su propio Registro o mediante la consulta a los Registros accesibles on line la existencia de otros préstamos hipotecarios concedidos por el acreedor, concluye la DGRN que debe presumirse, en aras a la protección del consumidor, el carácter de prestamista habitual del concedente y, por tanto, rechazarse la inscripción de la hipoteca (resoluciones de 4 de febrero y 27 de julio de 2015 y 31 de mayo, 7 y 11 de julio, 2 de septiembre y 10 de octubre de 2016), salvo que tal presunción sea desvirtuada de forma fehaciente, como, por ejemplo, mediante un acta notarial de notoriedad dirigida a acreditar la amistad entre el prestamista y los prestatarios y el estado de necesidad de éstos, que justificaría la concesión, con carácter excepcional, de los préstamos.

El siguiente paso en los intentos de burlar la Ley 2/2009 consistió en la concesión de préstamos, en la misma o en varias zonas del Estado, a través de personas físicas interpuestas, las más de las veces por pensionistas que se autotitulaban no prestamistas sino meros inversores, para a continuación, en ocasiones sin solución de continuidad (en el siguiente número de protocolo), ceder el crédito hipotecario ya inscrito a distintas sociedades o personas físicas. Efectuada también en este caso la comprobación registral, mediante consulta al Servicio de Interconexión del Colegio de Registradores de la Propiedad, acerca de la inexistencia de habitualidad crediticia en la actuación de los cesionarios, resultó en muchos casos que la titularidad de los préstamos iba a parar a las mismas personas o entidades.

Esta circunstancia ha llevado a la DGRN a declarar que las exigencias impuestas al acreedor no entidad de crédito en la constitución de préstamos hipotecarios (inscripción en el Registro especial y suscripción de un seguro de responsabilidad civil o aval alternativo) son también predicables del cesionario de un crédito hipotecario, pues, razona el Centro Directivo, que una de las finalidades de la Ley 2/2009 es cubrir las responsabilidades en que el acreedor pueda incurrir frente a los consumidores, y es claro que estos perjuicios pueden generarse no solo al constituir el préstamo por falta de información y transparencia, sino también durante toda la vida de éste por mor de una incorrecta gestión del crédito (resoluciones de 7 y 13 de julio de 2015 y 22 de julio, 13 de septiembre y 24 de noviembre de 2016).

Dada la argumentación empleada por la DGRN en tales resoluciones, centrada en las responsabilidades derivadas de la gestión del crédito hipotecario por el cesionario, doctrinalmente se ha interpretado que no era procedente exigir los citados requisitos en los supuestos en que el préstamo se encontrara ya en ejecución, lo que en el Registro resultaría de la existencia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas (arts. 656.2 y 688 LEC), defendiendo que para esta interpretación no debe ser obstáculo –lo que es ciertamente discutible– la posibilidad de rehabilitación de la hipoteca por parte del prestatario, especialmente si la finca gravada es su vivienda habitual, recogida en el artículo 693.3 LEC.

En nada obsta a esta doctrina, según declara la propia DGRN, el hecho de la persistencia de la responsabilidad del cedente por los perjuicios que se puedan ocasionar al cesionario, e indirectamente al deudor, en caso de que no se notifique a éste la cesión; y tampoco obsta el hecho de que la gestión y administración del préstamo las continúe ejerciendo el cedente (lo que ocurre en ocasiones), puesto que esta circunstancia no altera el hecho de que el cesionario es el nuevo titular del crédito y por tanto subrogado, una vez verificada la notificación al deudor, en todos los derechos del cedente y en su responsabilidad para con el deudor.

Por último señalar que la falta de inscripción del prestamista en el Registro especial (art. 3), así como la no suscripción de un seguro de responsabilidad civil (art. 7), son defectos subsanables pues los artículos 51 y 52 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, a los que se remite el artículo 9.2 de la Ley 2/2009, sancionan tales infracciones con multas o cierre de establecimiento, sin establecer la invalidez del contrato de préstamo (resoluciones de 31 de mayo y 11 de julio de 2016); por lo que cumplidos a posteriori dichos requisitos se podrá inscribir la escritura de hipoteca <sup>2</sup>.

<sup>2</sup> En cuanto a la problemática de la falta, en la contratación del préstamo transmitido, del cumplimiento de las obligaciones de información precontractual y contractual y de los requisitos de transparencia, se trata de una cuestión que excede del ámbito de esta ponencia y respecto de la cual considero aplicable la solución de la novación extintiva del contrato y cumplimiento también a posteriori de tales requisitos, recogida en la resolución de la DGRN de 19 de mayo de 2017.

### **3.- LAS CESIONES DE CARTERAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS A SOCIEDADES EXTRANJERAS Y LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009.**

#### ***3.1.- Las ventas de carteras de créditos hipotecarios.***

Paralelamente a ese fenómeno de intento de burlar la Ley 2/2009 a través de la utilización de la cesión del crédito hipotecario, durante la reciente crisis económica española, se ha venido desarrollando numerosas operaciones de venta de carteras de créditos hipotecarios (también de créditos al consumo, pero éstos no son objeto de trabajo) en situación de incumplimiento o calificadas como de dudoso o muy dudoso cobro (en inglés non-performing loans), cuya ejecución puede haberse iniciado, por parte de las entidades financieras españolas a favor de fondos de inversión internacionales, bien directamente o bien a través de sociedades interpuestas (habitualmente de nacionalidad luxemburguesa o irlandesa); ventas que llevan aparejada la posterior toma de control de la gestión de los créditos que componen la cartera por parte del inversor.

El objeto de estas operaciones consiste en la adquisición a buen precio (con grandes descuentos que en ocasiones alcanzan hasta el 90% de la deuda exigible), por parte del inversor, de la plena titularidad de los créditos de la cartera o de sus resultas (las fincas adjudicadas o el precio de su remate) y, como queda dicho, la gestión en el interin o hasta su completo pago de los créditos de la cartera desde la fecha denominada de corte. Y, por parte de las entidades financieras, el objetivo es conseguir reducir el impacto negativo de estas carteras de créditos hipotecarios en la cuenta de pérdidas y ganancias y en los ratios financieros de la entidad, así como en los índices de morosidad, mejorar su liquidez con la entrada de caja adicional y reducir los costes de gestión de estos activos inmobiliarios.

Para la validez e inscripción de la cesión de estos créditos hipotecarios, sin perjuicio de lo que luego se dirá, no es preciso su notificación a los distintos deudores (los créditos se suelen identificar mediante números de registro en los sistemas de la entidad cedente, completándose sus datos con posterioridad), por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1256 del Código y 149 de la Ley Hipotecaria.

En un principio las carteras de créditos hipotecarios que llegaban a los registros de la propiedad estaban constituidas exclusivamente por créditos garantizados con solares, y edificios terminados o en construcción pertenecientes a inmobiliarios o sociedades en peligro de insolvencia. En ocasiones también se incorporaba el dominio de bienes inmuebles ya que algunos de los créditos de la cartera estaban inmersos en procedimientos judiciales de ejecución en la fecha en que formó la cartera y entre esa fecha y la denominada de cierre de la compra se producían adjudicaciones judiciales de los inmuebles hipotecados a la entidad financiera cedente o incluso daciones en pago por parte de los deudores. Pero a partir del año 2015 estas carteras se empezaron a formar con créditos hipotecarios muy heterogéneos en que los prestatarios eran personas físicas consumidoras y las fincas gravadas, en muchas ocasiones, constituían su vivienda familiar habitual.

En otro aspecto, el prototipo de adquirente o inversor de este tipo de carteras de crédito solía y suele ser, como se ha señalado anteriormente, un fondo de inversión internacional que los adquiere a través de un denominado, en la terminología económica, “vehículo” financiero –normalmente una sociedad de titularización de activos en cuyo objeto entra la adquisición de cualquier tipo de créditos hipotecarios-, domiciliado en un Estado miembro de la Unión Europea, generalmente en Irlanda, Holanda o Luxemburgo (principalmente por motivos fiscales), que cuenta, a su vez, con los servicios de una o dos sociedades españolas de gestión de créditos hipotecarios y de negociación de activos inmobiliarios. Estas Sociedades españolas celebran un contrato de gestión de los créditos con el inversor extranjero en el que, entre otras cuestiones, se detallan las prácticas a seguir para optimizar los rendimientos de la cartera y se asumen por aquellas la responsabilidades derivadas de una incorrecta –legalmente- gestión de la misma.

Estas sociedades de gestión de créditos son las que se encargan de solicitar la sucesión procesal en los procedimientos de ejecución hipotecaria ya iniciados sobre créditos hipotecarios que formen parte de la cartera; de la reclamación de los créditos ya impagos que no se encuentren judicializados, para conseguir del correspondiente deudor o sus garantes un pago en metálico de la deuda o la dación en pago de los inmuebles hipotecados; o, si no fuera posible alcanzar un acuerdo con el deudor, de presentar la correspondiente demanda ejecutiva. Pero debe tenerse en cuenta que, no obstante constituir el objetivo fundamental del inversor en estas carteras de créditos hipotecarios la materialización de la inversión mediante la obtención de beneficios con el precio del remate o con la adjudicación de los inmuebles, las sociedades de gestión de créditos también deben encargarse de la gestión del préstamo o crédito en cuanto a tal, tanto durante el tiempo que precede al inicio de la ejecución, como respecto de aquellos créditos que, por las circunstancias que fueren<sup>3</sup>, no pudieren ejecutarse.

Además, para el caso de que haya algún crédito fallido y en trámites de adjudicación en la denominada fecha de cierre, que los suele haber, es habitual constituir, como socio único por la sociedad de titulización adquirente, una sociedad española de tenencia de bienes, a la cual se adjudican esas fincas directamente en la fecha de formalización, e incluso se ceden en remate las fincas que se vayan adjudicando posteriormente (la razón de esto último parece ser también fiscal).

### ***3.2.- Planteamiento del problema de la inscripción de tales cesiones de créditos hipotecarios.***

De lo hasta ahora expuesto se deduce que la finalidad de las operaciones de venta de carteras hipotecarias es claramente de inversión y va dirigida más bien a obtener la propiedad del bien inmueble o su equivalente monetario y no a la gestión profesional del crédito adquirido, pero también es cierto que en estas transmisiones concurren los mismos presupuestos de aplicación de la Ley 2/2009 que la DGRN ha fijado para las cesiones de finalidad defraudatoria examinadas en el apartado anterior II.3.

Por tanto, a la hora de inscribir estas cesiones de créditos hipotecarios masivas, se ha planteado el dilema de si debe darse preferencia a la finalidad de la operación o, por el contrario, a la concurrencia de los presupuestos de aplicación de la norma, debiendo tenerse en cuenta al adoptar un criterio el contexto social (art. 3 CC) de desahucios de deudores hipotecarios de su vivienda habitual que ha estado presente en estos años pasados y el principio de interpretación de las normas pro-consumidor que resulta de la Directiva 13/93/CEE y de la doctrina emanada de las sentencias y autos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Teniendo en cuenta todos estos factores, el criterio unificador, eminentemente práctico, que se adoptó por las Comisiones y Seminarios de registradores de la propiedad fue el de entender, como regla general, la sujeción a la Ley 2/2009 de las sociedades cesionarias extranjeras o españolas, que deberían inscribirse en el correspondiente Registro especial y contratar un seguro o aval bancario; pero establecer como excepción aquellos supuestos en que todos los créditos hipotecarios que se adquieran se encuentren en ejecución porque, en tal caso, no concurriría el presupuesto básico en virtud del cual las resoluciones de la DGRN entendieron aplicable la Ley 2/2009 a las cesiones de crédito hipotecario en general: la continuación del cesionario en la actividad de prestamista; siguiendo en este sentido la interpretación, antes expuesta, acerca del alcance de las doctrina de la DGRN.

En consecuencia, si al margen de la inscripción registral de la hipoteca cuyo préstamo o crédito garantizado se cede no consta la correspondiente nota del inicio del procedimiento de ejecución, y si el prestatario tiene la condición de consumidor en el referido crédito o préstamo según los datos que resultan del Registro, especialmente si la finca gravada se trata de una vivienda, para poder inscribir esa cesión será necesario bien que el cesionario –o su representante en España- solicite del correspondiente juzgado, si la ejecución hipotecaria se hubiere iniciado, la remisión al registro de la propiedad la preceptiva solicitud de expedición de la certificación de dominio y cargas; bien que el mismo cumpla con los repetidos requisitos impuestos

---

<sup>3</sup> Así ocurrirá, por ejemplo, cuando el prestatario siga pagando sus cuotas o cuando se encuentre en situación de exclusión social y solicite la aplicación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores

por la Ley 2/2009 de inscripción en el Registro especial y contratación de seguro, ya que automáticamente por la adquisición de la cartera pasaría a ser titular de múltiples créditos hipotecarios.

Se plantea entonces el problema, por un lado, que estas entidades inversoras no se dedican profesionalmente a ninguna de las actividades enumeradas en el artículo 1.1 de la Ley 2/2009, y, por otro lado, que con esas cesiones no tienen como objetivo último la gestión de los créditos cedidos, por lo que no tienen el propósito de inscribirse en Registro especial alguno de los países en que radiquen las fincas que sirven de garantía a los créditos adquiridos, no existiendo –salvo error- normativa de la Unión Europea que regule este tipo de operaciones ni los requisitos para su control.

No obstante, por existir analogía, se han considerado aplicables los principios del Mercado Único de Instrumentos Financieros recogidos en las siguientes Directivas europeas: la Directiva 2004/39/CE de 21 de abril de 2004, relativa a los mercados de instrumentos financieros –MiFID-, la Directiva 2006/73/CE de 10 de agosto de 2006, relativa a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de inversión, y la Directiva 2006/49/CE de 14 de junio de 2006, sobre la adecuación del capital de las empresas de inversión y las entidades de crédito; Directivas que han sido transpuestas en España por la Ley 47/2007, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y por el Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión.

Estas normas nacionales tienen por objeto incorporar al ordenamiento jurídico español el marco general regulador de los mercados financieros en el Unión Europea con base en los principios de régimen regulatorio común –armonización máxima- y reconocimiento mutuo (pasaporte MiFID para desempeñar su negocio en cualquier estado miembro, con sólo estar autorizado o registrado en su país de origen). Por otra parte, el artículo 15 de la Directiva 2006/73/CE establece que los Estados miembros podrán exigir cuando una empresa de inversión (que adquiera bonos, cédulas y participaciones hipotecarias o títulos valores en general) externalice el servicio de gestión de cartera prestado a sus clientes minoristas en favor de una “empresa de servicios” establecido en el país de acogida, que esa empresa de servicios se encuentre autorizada o registrada en el país de su domicilio (se transpone en los arts. 15, 18, 37 y 38 RD 217/2008).

En consecuencia, esta sociedad extranjera de inversión, adquirente de una cartera de valores, no necesita la inscripción en el registro especial español pero si opera en España a través de sociedades de gestión de servicios españolas (empresas de servicios auxiliares en la terminología de las Directivas), éstas sí deben estar inscritas en el Registro especial español y haber suscrito el correspondiente seguro. Este mismo régimen se ha estimado aplicable en las ventas de carteras de créditos hipotecarios cuando concurren las circunstancias antes expresadas: carácter de consumidor del prestatario, gravamen de viviendas u otros inmuebles asociadas a ellas, y no constancia registral de la existencia de una ejecución hipotecaria.

Además, la práctica registral ha constatado que las sociedades de gestión de créditos españolas normalmente se encuentran inscritas en el registro especial constituido al efecto de la Ley 2/2009, por lo que el tráfico jurídico no se encuentra comprometido. A efectos de la inscripción de la cesión en el registro de la propiedad será necesario acreditar la existencia de un contrato de gestión de los créditos entre el cesionario y las empresas de servicios auxiliares, en el que éstas asuman la responsabilidad civil de indemnizar a los prestatarios cuando fuere procedente, y el cumplimiento por las mismas de los requisitos de la Ley 2/2009 antes indicados.

#### **4.- EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO O RETRACTO ANASTASIANO.**

##### ***4.1.- La cesión de créditos y el retracto de créditos litigioso.***

Según señala la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2008, el denominado retracto de crédito litigioso o retracto “anastasiano”, tiene como antecedentes el Derecho Romano y concretamente la

Ley Anastasiana (Anastasio a Eustatio, Ley 22, Tít. XXXV, Lib. 4º del Código, del Corpus Iuris Civilis), que se justificó por Justiniano (Ley 23) por razones de humanidad y de benevolencia ("tam humanitatis quam benevolentiae plena"), y se resume (Ley 24; Epitome tomado de las Basílicas) en que "el que dio cantidades para que se le cediesen acciones no consiga de las acciones cedidas nada más que lo que por ellas hubiera dado".

El Código civil francés recogió esta figura jurídica romana y de él paso al Proyecto de Código Civil español de 1.851 que lo recogía en sus artículos 1.466 y 1.467, y de éste al vigente Código Civil español de 1889 que en su artículo 1535 dispone que Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo. El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago".

De acuerdo con este artículo se puede definir el derecho de retracto de un crédito litigioso como la facultad concedida al deudor de extinguir un crédito vendido por el acreedor primitivo, reembolsando al cesionario el precio que pagó (aunque sea inferior a la deuda pendiente), las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que fue satisfecho.

La finalidad de este retracto radicaría en evitar la especulación con los créditos, préstamos y, en general, todo derecho individualizado transmisible, respecto del que exista un litigio (interpretación amplia de la STS de 31 de octubre de 2008)<sup>4</sup>, de tal manera que terceros extraños al contrato no se puedan beneficiar del estado de necesidad del deudor en litigio ("causa humanitaria"), adquiriendo el crédito a bajo precio.

Desde este punto de vista, la supresión del derecho de retracto vía cláusula contractual encajaría plenamente en el concepto de cláusula abusiva de la Directiva 93/13/CEE, en concreto le sería aplicable el artículo 86 de la LGDCU española de 16 de noviembre de 2007, que considera como tales las cláusulas que limiten o priven al consumidor y usuario de los derechos reconocidos por normas dispositivas o imperativas. Pero ello obliga a analizar el alcance de tal retracto y qué ocurre en la práctica de los préstamos hipotecarios con consumidores realmente.

1.1. El presupuesto básico para que se pueda ejercitar este retracto "anastasiano" es la existencia de una transmisión onerosa de créditos; entendiéndose que existe cesión de créditos cuando concurre el acuerdo de voluntades entre el antiguo y nuevo acreedor, en virtud del cual, la titularidad del derecho de crédito se transmite del cedente al cesionario, subrogándose éste en la situación o posición jurídica del primitivo acreedor.

Pues bien, según resulta de los artículos 1112 y 1526 a 1538 del CC, que regulan la transmisión voluntaria inter vivos de un crédito bajo el prisma de la libertad de disposición, la misma no precisa otra forma que la requerida con carácter general por el negocio jurídico utilizado al efecto, es decir, rige el principio de libertad de forma consagrado en el artículo 1.278 del Código Civil, si bien tratándose de créditos hipotecarios será necesario el otorgamiento de una escritura pública para su debida inscripción en el registro de la propiedad de la titularidad de la hipoteca (art.149 LH).

Por otra parte, el negocio jurídico de cesión de crédito es válido en España sin que sea necesario el consentimiento del prestatario, y sin que tampoco sea necesario que se le notifique la cesión, si bien para su eficacia frente a ese deudor, en términos de pago y liberación, debe serle notificado tanto el hecho de la cesión como todas sus condiciones, según se desprende del artículo 1.527<sup>5</sup> del Código Civil. Sólo en el su-

hipotecarios sin recursos.

<sup>4</sup>La STS de 31 de octubre de 2008 señala "Queda fijada como doctrina jurisprudencial interpretativa del vocablo "crédito" del art. 1.535 CC que el mismo comprende todo derecho individualizado transmisible."

<sup>5</sup>Artículo 1527 LEC: "El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la

puesto que el crédito sea litigioso, el artículo 1535 del Código Civil concede al deudor el derecho de retracto.

Es decir, desde un punto de vista civil, la notificación de la cesión a los deudores evita pagos liberatorios al anterior acreedor y limita la posibilidad de compensación con éste. Así, conforme a los artículos 1527 del Código Civil y 347 del Código de Comercio, los pagos realizados por el deudor al antiguo acreedor antes de tener conocimiento de la cesión serán liberatorios respecto de los importes pagados, por lo que debería el cedente entregar al cesionario las cantidades recibidas. Además, de conformidad con el artículo 1198 del Código Civil, si a un deudor se le hizo saber la cesión del crédito y no la consintió (que será lo que ocurra habitualmente, ya que ningún deudor suele responder ofreciendo su conformidad con la transmisión de la cartera al comprador), podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que al acreedor cedente siempre que sean anteriores al conocimiento de la cesión y no sean personalísimas, pero no podrá oponer las excepciones posteriores, de modo que el adquirente cesionario se evita con la notificación la posibilidad de compensación de deudas posteriores a la cesión entre deudor y cedente.

Por tanto, el acreedor cedente suele estar interesado en limitar los trámites de la cesión para poder vender de una forma más ágil, y así es habitual en las cláusulas de los préstamos hipotecarios referidas a su cesión, bien indicar que la misma será posible sin necesidad de notificación al deudor, lo que es válido como regla general, o bien que éste renuncia a su derecho de notificación, lo que constituirá una cláusula abusiva si ese derecho realmente existiere (STS de 16 de diciembre de 2009).

Sin embargo, al acreedor cesionario le interesa obtener cuanto antes tanto la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito, para evitar que surjan terceros hipotecarios protegidos<sup>6</sup> (art. 1526 CC); como la notificación de la cesión al deudor, porque de esta forma consigue que el crédito que adquiere no se vea perjudicado por las relaciones posteriores entre el cedente y el deudor cedido como consecuencia de otras operaciones financieras<sup>7</sup> (art. 1527 CC).

En consecuencia, al no constituir la notificación al deudor un requisito para la validez de la cesión, la inscripción de la cesión de los créditos hipotecarios tampoco precisa de esa notificación previa al deudor para poder practicarse, como se infiere de los artículos 149 y 151 LH que presuponen la inscripción de la cesión sin previa notificación, y contemplan su ausencia únicamente a los efectos de atribuir la responsabilidad inherente a tal omisión al cedente (resoluciones DGRN de 17 y 18 de octubre de 2000).

Además, la regla hipotecaria general a efectos de los derechos de retracto es que en la inscripción de las transmisiones de fincas o derechos reales sobre las que exista tal derecho (condueños, colindantes, etc), no es exigible la previa notificación de la transmisión al titular del retracto, salvo que una norma expresamente así lo disponga, como ocurre sólo respecto del arrendamiento urbano en el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre<sup>8</sup>.

En otro aspecto debe tenerse en cuenta que el derecho de retracto de crédito litigioso se excluye, según el artículo 1536 CC cuando la cesión tanga lugar por contrato a título gratuito o por ministerio de la ley,

obligación.”

<sup>6</sup>Circunstancia que se está produciendo en la práctica con bastante frecuencia debido a la tardanza en inscribirlas y a la superposición de cesiones masivas de créditos a la Sareb o a fondos de inversión, y a las múltiples fisiones bancarias, en ocasiones precedidas de segregaciones de determinados perímetros territoriales o de actividad.

<sup>7</sup>En las cesiones de carteras de créditos se complica la práctica de una notificación fehaciente al deudor por el enorme coste que supondría la notificación notarial individual a los cientos de deudores existentes en muchos casos, por lo que en la práctica tal notificación (que se realiza habitualmente) se suele efectuar por medio de cartas privadas en ocasiones incompletas, lo que plantean la duda de su eficacia jurídica y deja la cuestión de su veracidad a la correspondiente decisión judicial.

<sup>8</sup>Artículo 25.5. LAU: “Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviere arrendada, para que sea inscribible la ad-

cuando lo sea entre coherederos o copropietarios del derecho cedido, la efectuada a un acreedor en pago de lo que le debe el cedente, y la verificada a favor del poseedor de la finca sujeta al derecho litigioso que se cede. La razón de la exclusión radica bien en la falta del presupuesto de aplicación o bien en la existencia de un interés legítimo por parte del cesionario en la adquisición que excluye la finalidad especulativa y que merece protección jurídica.

1.2. Por lo demás, la cuestión principal en esta materia radica en determinar ¿cuándo se tiene por litigioso un crédito?, es decir, ¿a qué demanda se refiere al citado artículo 1535 del CC?. Pues bien, según el Tribunal Supremo para que un crédito sea litigioso, es necesario: a) la existencia de una obligación crediticia vencida y cuyo pago no se ha efectuado voluntariamente; b) un procedimiento judicial declarativo iniciado, pero aún no resuelto, sobre la existencia, naturaleza, extensión, cuantía, modalidades, condiciones o vicisitudes del crédito (STS de 28-2-1991); y c) Una oposición activa –contestación- del deudor sobre cuestión de fondo, aunque la STS de 31-10-2008 parece admitir la oposición tácita de la rebeldía del artículo 496.2 LRC.

Es decir, crédito litigioso es aquél que habiendo sido reclamado judicialmente la declaración de su existencia y exigibilidad por su titular, es contradicho o negado por el demandado, y precisa de una resolución judicial firme que lo declare como existente y exigible (SAP de Barcelona, Sección 19ª, de 19 de octubre de 2006).

Algunos autores llegan más allá no admitiendo la oposición por rebeldía, y, así, sostienen que en la contestación a la demanda el deudor cedido debe oponer excepciones de fondo, es decir, que para que el retracto legal del artículo 1535 del Código Civil sea aplicable, no basta que el demandado haya contestado a la demanda oponiendo únicamente una o varias excepciones procesales (con lo que estoy de acuerdo), ni que haya precluido el trámite de contestación a la demanda porque el demandado no haya comparecido o contestado en plazo; porque con la mera oposición de excepciones formales, no se estaría cuestionando la existencia o legitimidad del crédito.

La norma tampoco sería de aplicación si, al tiempo de la cesión, el proceso sobre la existencia o exigibilidad del crédito ya ha terminado por sentencia firme, por desistimiento, caducidad de la instancia o transacción. De igual modo, la norma no sería aplicable si, al tiempo de la cesión, no hubiera actuaciones judiciales para hacer efectivo el crédito, o habiéndolas aún no se hubiera contestado a la demanda o el plazo de contestación u oposición hubiera expirado y el crédito estuviera en fase de ejecución forzosa (por ejemplo, con fecha de subasta fijada).

Es decir, no parece que la simple existencia de una demanda ejecutiva convierta el crédito en litigioso, sino que es necesario que con carácter previo a la cesión del crédito, la controversia se esté ventilando en trámite declarativo, es decir, que sólo se deben considerar litigiosos aquéllos créditos que no pueden tener realidad sin una sentencia firme (STS de 31-10-2008).

Ahora bien, la implantación a partir de la STJUE de 14 de marzo de 2013 de la interpretación rigurosa de la normativa de protección de los consumidores hace que estos criterios deban de ser matizados en la actualidad. Así, tratándose de cesiones de préstamos hipotecarios concedidos a consumidores, la ampliación de los supuestos de oposición del artículo 695 LEC llevada a cabo por la Ley 1/2013, y la necesaria interpretación de los normas pro-consumidor, llevan a entender que para convertir en litigiosa la ejecución hipotecaria bastaría con oponerse alegando el pago de la deuda, el error en la determinación de la cantidad exigible o la abusividad de alguna de las cláusulas económicas que fundamentan la reclamación o su cuantía, tales como la insuficiencia del número de cuotas impagadas, la existencia de cláusula suelo, la cuantía de los intereses de demora, etc; cuestiones que podrían plantearse hasta que el auto despachando la ejecución alcance su firmeza.

1.3. Por último, como requisitos de ejercicio del retracto de créditos litigiosos deben señalarse, en primer lugar, que el retracto debe ejercitarse por el deudor dentro del periodo de caducidad de nueve días, a contar

desde que el cedido tuvo conocimiento pleno y completo de todos los extremos que le interesen en la cesión del crédito, en especial, del precio en el que se realizó, y de la forma y el tiempo de pago (SSPA de Madrid, Secciones 9ª y 21ª, de 7 de octubre de 2002 y 26 de noviembre de 2013).

El segundo requisito de ejercicio radica en la necesidad de que la aplicación del retracto vaya acompañada del pago o consignación de las cantidades que el deudor está obligado a pagar y que son: el precio que el cesionario pagó por el crédito, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses de dicho precio que se devenguen desde el día en que éste fue satisfecho por el nuevo acreedor.

Así las cosas, el ejercicio de este retracto legal por parte del deudor en la venta de créditos litigiosos viene a ser un supuesto excepcional, ya que no todos los créditos reúnen las características para ser verdaderamente considerados como litigiosos y, aun reuniéndolas, parece difícil que un deudor que se encuentra en mora, que está siendo objeto de un procedimiento de ejecución y que no ha podido pactar con el banco una refinanciación de su deuda con mejora de las condiciones financieras, quitas o esperas, vaya a ser capaz de reunir en nueve días naturales el precio pagado por el cesionario, más los citados intereses legales y las costas.

En todo caso, debe señalarse que este retracto de créditos litigiosos, sin embargo, se trata de una figura jurídica controvertida (se ha abandonado por los Códigos más modernos como el italiano de 1942 y el portugués) y con escaso tratamiento en la doctrina jurisprudencial española (en la que caben citar, las Sentencias de 14 de febrero de 1903, 8 de abril de 1904, 4 de febrero de 1952, 16 de diciembre de 1969, 24 de mayo de 1.987, 28 de febrero de 1.991 y 31 de octubre de 2008), dada su histórica escasa aplicación práctica.

#### ***4.2.- El retracto de créditos litigiosos y la venta de carteras de créditos hipotecarios.***

1.1. La individualización del precio de la cesión de cada crédito cedido. Con la crisis económica de la última década este retracto de créditos litigiosos ha vuelto a hacer fortuna a raíz, sobre todo, de la venta de carteras de créditos hipotecarios a favor de fondos de inversión internacional –los denominados fondos buitre-, especialmente, cuando dicha cartera comprende préstamos en que el prestatario es una persona física consumidora y la finca gravada su vivienda habitual.

A este respecto se ha discutido doctrinalmente si, como en la cesión de carteras se transmiten una pluralidad de créditos de forma global o conjunta y el precio suele fijarse a posteriori de la misma forma, es posible dicha determinación de precio global o si, por el contrario, ha de tenerse asignado previamente, un precio determinado, individualizados por cada crédito, que permita el ejercicio del derecho de retracto cuando proceda; de lo que existen distintas posturas tanto doctrinales como judiciales.

Desde el punto de vista de la inscripción registral de la cesión del crédito, es obligatoria la indicación del precio de venta, la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago y la concreción de los medios de pago (arts. 10 y 254.3 LH); pero no es necesaria la individualización del precio por el que se cede cada uno de los créditos, salvo que quedando aplazado parte del mismo (lo que no ocurre casi nunca en las cesiones de cartera de las que tratamos), dicho precio aplazado se garantizara con condición resolutoria o hipoteca (art. 11 LH).

Ahora bien, la práctica financiera de este tipo de operaciones ha puesto de manifiesto la reticencia de las sociedades adquirentes a señalar el precio de compra en las escrituras de transmisión de la titularidad de la hipoteca. Esta práctica consiste en la cesión de la cartera de créditos mediante póliza mercantil que se mantiene oculta al registro de la propiedad para a continuación otorgar la citada escritura de transmisión de la hipoteca en la que se pretende o bien no señalar el precio de la transmisión y el medio de pago, o bien,

ante la calificación negativa, que no se dé publicidad de la misma<sup>9</sup>, en ambos supuestos con el propósito de evitar que a través de la publicidad registral el prestatario pueda averiguar el precio de venta y ejercitar, si procede, el derecho de retracto.

Desde el punto de vista civil, es dudoso que en estos casos de venta de carteras el deudor pueda ejercitar su derecho de retracto frente a una pretensión crediticia aislada, ya que el precio de la cesión se forma teniendo en cuenta el riesgo de impago de la cartera entendida como un bloque, no respecto del riesgo de cada crédito aisladamente considerado.

No debe olvidarse, a este respecto, que por un motivo similar, en materia arrendaticia, por ejemplo, se ha negado por el legislador el ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de los inquilinos cuando el objeto de la venta es la totalidad de un edificio compuesto por distintos elementos independientes –pisos, locales, etc-, incluso aunque estuviera dividida horizontalmente (art.25.7 LAU); por entender que en tal caso el objeto transmitido no coincide con el objeto sobre el que se puede ejercitar el derecho de retracto.

En este mismo sentido podría ser aplicable analógicamente el artículo 1532 del Código Civil que señala que en caso de cesión de forma alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, el cedente cumplirá con responder de la legitimidad del todo en general, y no responderá por saneamiento o evicción de cada una de las partes de que se compongan. Precisamente esta es la base de las cesiones de carteras de créditos, que, aun cuando se encuentran individualizados, el cedente no responde, salvo pacto expreso, de la solvencia de cada deudor porque el precio se fija de forma conjunta.

En todo caso, lo esencial para determinar si existe derecho de retracto en una concreta cesión de cartera, consiste en valorar si ha habido una transmisión de una pluralidad de créditos individualizados que se suman, o una auténtica cesión de créditos unitaria o en bloque, independientemente de que éstos se enumeren o no. El criterio principal que debería tenerse en cuenta para este enjuiciamiento consistiría en analizar hasta que punto los créditos cedidos han sido individualizados en el correspondiente contrato o/y si el precio de la cesión ha sido desglosado entre los mismos, porque los derechos que se venden alzadamente constituirán un solo objeto de tráfico en la medida que tengan un enlace entre sí (por ejemplo, pertenecientes al mismo edificio) o cuando sea ésa la voluntad de las partes.

1.2. Prácticas procesales. Pues bien, como ya se ha indicado, en el contexto de crisis económica y protección de los consumidores de los últimos años, se ha venido produciendo de forma progresiva la recepción en nuestros Tribunales de peticiones del nuevo acreedor para que se le tenga por subrogado en la posición procesal del anterior ejecutante (art. 540 LEC), lo que está generando prácticas procesales muy diversas, como cuestiones prejudiciales ante el TJUE, y, en ocasiones, directamente el requerimiento a la entidad adquirente del crédito de requisitos que no tienen un estricto encaje legal, al menos según el estado actual de nuestra jurisprudencia y legislación, y cuya exigencia se resuelve además por el Letrado de la Administración de Justicia a modo de presupuestos procesales de admisibilidad de la pretensión ejecutiva, cuando realmente afectan a cuestiones sustantivas, que deberían quedar sometidas a la decisión del Juez.

En particular suele darse el caso de que ante dichas peticiones de sucesión procesal o de demanda ejecutiva, sea requerida la entidad adquirente del crédito para acreditar en el juzgado tanto el precio de la transmisión como la notificación al deudor cedido de la cesión, a los efectos del retracto de créditos litigiosos del que tratamos, ya que si el crédito tiene esa consideración, el deudor cedido podría extinguir la deuda,

---

quisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.”

<sup>9</sup>Con esta finalidad es frecuente la adición de una cláusula que prohíbe al registrador dar publicidad del precio (lo que impide la inscripción), o sólo la solicitud de no hacerlo, lo que no puede ser atendido porque el suministro y contenido de la publicidad formal es una competencia que el registrador debe ejercer con estricta sujeción a la legalidad sin que puede ser modalizada por las partes. Así, centrándonos en el dato del precio, éste se considera un dato protegido por lo que el registrador sólo puede incluirlo en la publicidad cuando tenga transcendencia real por estar garantizado con hipoteca o condición resolutoria, o cuando se aprecie un interés legítimo en el solicitante, como puede tenerlo el deudor

como se ha indicado anteriormente, pagando al cesionario el precio de la cesión incrementado en el interés legal y las costas dentro de los nueve días naturales siguientes al momento en que conoció el precio de la cesión.

Incluso se admite por algunos juzgados, como una medida preliminar más de las recogidas en el artículo 256 LEC, cuando se pretende instar por el deudor un juicio de retracto, la reclamación de éste al acreedor para que le sea exhibida la escritura y póliza de cesión de créditos hipotecarios, a fin de poder valorar de su examen si puede y/o le interesa ejercitar o no la acción de retracto.

Ciñéndonos a las primeras prácticas, estas resoluciones judiciales suelen partir de la errónea consideración de que por crédito litigioso debe entenderse cualquiera que esté siendo objeto de reclamación ejecutiva ante los Tribunales (siguen la STS de 8 de abril de 1904 que habla de aquellos créditos respecto de los cuales “se tramiten actuaciones para hacerlo efectivo”), cuando actualmente el Tribunal Supremo ha establecido que no se puede considerar como crédito litigioso todo aquel que esté siendo objeto de reclamación judicial, pues en el sentido del artículo 1535 del Código Civil solo lo será aquel crédito respecto del que, habiendo sido reclamada judicialmente la declaración de su existencia, cuantía y exigibilidad por su titular, es contradicho o negado por el deudor contestando a la demanda, y necesita de una resolución judicial declarativa firme que lo determine como existente y exigible.

Es decir, para que el crédito se entienda como litigioso, como se ha indicado en el apartado anterior, al tiempo de la cesión debe existir un proceso relativo al derecho cedido en el que el demandado haya comparecido y haya contestado a la demanda. En cambio, en principio, ya no se puede calificar un crédito como «litigioso», en el sentido previsto en el mencionado artículo 1535, y por tanto el deudor ya no puede ejercer su derecho de retracto conforme a ese artículo, después de dictarse en el procedimiento resolución judicial sobre el fondo, o una vez vencido el plazo legal previsto para oponerse a la reclamación de pago del crédito.

Además, debe tenerse en cuenta que la existencia de un proceso en fase avanzada de ejecución, sin que el deudor haya contestado a la demanda, es el que se presenta de manera más habitual entre las ventas de carteras de créditos -non-performing loans-. Y, como queda indicado, no estamos ante un problema de abusividad de las cláusulas contractuales en que el juez pueda actuar de oficio en defensa de los derechos del consumidor, sino ante un supuesto de aplicación de una norma legal que se vincula a una aptitud proactiva del prestatario en defensa de sus intereses.

1.3. Las cuestiones prejudiciales. En cuanto a las cuestiones prejudiciales planteadas por juzgados españoles ante el TJUE, singularmente el Juzgado de 1ª Instancia número 11 de Vigo (auto 11 de noviembre de 2015, C-7/16) y el Juzgado de 1ª Instancia número 38 de Barcelona (auto 2 de febrero de 2016, C- ¿/16), los Juzgados remitentes señalan que, con ocasión de la venta de su crédito por un acreedor a un tercero, en aplicación del artículo 1535 del Código Civil, el deudor tiene derecho a adquirir por retracto ese crédito y a extinguir así su deuda, reembolsando a ese tercero el precio que éste pagó por esa compra, más las costas e intereses aplicables, a condición, en especial, de que el crédito cedido sea «litigioso», según prevé esa disposición.

A partir de esta realidad se pregunta al TJUE si son conformes con el Derecho de la Unión Europea las siguientes cuestiones:

a) Una interpretación jurisprudencial de una disposición legislativa de un Estado miembro, como el artículo 1535 del Código Civil español, que limite su aplicación a fase declarativa hasta que se dicte sentencia, impidiendo su aplicación a fase ejecutiva una vez se haya dictado sentencia o habiendo transcurrido el plazo sin haber contestado a la demanda, y entretanto no se satisfaga totalmente el crédito del acreedor.

b) Las normas que permiten la cesión a un tercero de un crédito litigioso en el que sea parte un empresario, por un lado, y un consumidor, por otro, sin que se exija una notificación fehaciente al referido consumidor del hecho mismo de la cesión, su título o razón de ser, y sin que sea preciso que se indique,

documentalmente acreditado (y en todo caso), el precio cierto por el que se adquirió el crédito, señalando la quita o descuento realizado. Y, aun existiendo tal notificación, exigen al consumidor la carga de iniciar un proceso declarativo en el plazo de caducidad de nueve días tras la notificación de la cesión.

c) Los artículos 17 y 540 LEC que, al regular la sucesión procesal en los procedimientos declarativo y ejecutivo respectivamente, tampoco dan al consumidor la posibilidad de extinguir su deuda en los términos indicados mediante el ejercicio del derecho de retracto.

La respuesta del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la anterior sentencia de 30 de abril de 2014 (C 280/13) y en el específico auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16) señala que conforme al apartado 2 del artículo 1 de la Directiva 93/13/CEE, las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas no estarán sometidas a las disposiciones de dicha Directiva y que, según una jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia, resulta que la exclusión prevista en el citado artículo 1, apartado 2, se extiende a las disposiciones del Derecho nacional que se apliquen entre las partes contratantes con independencia de su elección, o aquellas de tales disposiciones aplicables por defecto, es decir, cuando las partes no llegan a un acuerdo diferente al respecto.

Pues bien, considerando que el artículo 1535 CC en sustancia es una disposición imperativa, que se aplica en todo caso entre las partes contratantes sin que puedan pactar otra cosa; y considerando que tal norma ni la jurisprudencia nacional que las interpreta pretenden determinar la amplitud de las facultades del juez nacional para apreciar el carácter abusivo de una cláusula contractual (porque no existe tal cláusula); concluye el TJUE que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que no es aplicable a una normativa nacional ( el art. 1535 CC) como la que es objeto del litigio principal, relativa al derecho del deudor de un crédito cedido por el acreedor a un tercero a extinguir su deuda reembolsando a éste el precio que haya pagado por esa cesión, ni tampoco afectará a los criterios para su aplicación, cuya competencia corresponde a los jueces nacionales.

A lo cual habría que añadir, siguiendo la misma argumentación del TJUE, que tampoco es contrario al derecho comunitario la circunstancia de que tal normativa imperativa no prevea como requisito de validez de las cesiones de créditos una notificación fehaciente al consumidor del hecho mismo de la cesión y de las condiciones de la misma, y que limite los efectos de su carencia a las relaciones personales del deudor con cada uno de sus posibles acreedores en los términos que hemos analizado.

Parecida debe ser la respuesta respecto de la compatibilidad con la normativa europea de los artículos 17 y 540 LEC porque los mismos no constituyen cláusulas contractuales, porque prevén la audiencia del deudor no generando indefensión, y porque su regulación responde al principio de autonomía procesal de los Estados miembros. Además, es doctrina mayoritaria en España que ha de entenderse que existe reclamación por parte del cesionario del crédito por el mero hecho de personarse en el litigio pendiente (declarativo o ejecutivo) solicitando se le tenga por sucesor del demandante, lo que posibilitaría el ejercicio del retracto si concurren todos los requisitos del mismo en los términos que se han expuesto.

Ahora bien, todo ello no obsta para que si el contrato contuviera una cláusula que impusiera al deudor el cambio de la parte contratante, excluyendo el derecho de exoneración previsto en el artículo 1527 del Código Civil para el caso de falta de notificación, la misma sería nula por ser contraria a una norma imperativa y, en consecuencia, el deudor podría verse liberado de tener que pagar al acreedor cesionario, manteniendo su relación con el acreedor original.

A este respecto el artículo 310.10 del BGG alemán considera nulas por abusividad (lista negra) las cláusulas que impongan al consumidor “un cambio de la otra parte contratante”, salvo que en la misma cláusula ese tercero sea identificado expresamente por su nombre, o que se conceda al consumidor el derecho a liberarse del contrato en tal caso; pero este supuesto surge porque parece ser que en el derecho alemán no existe una norma imperativa equivalente a la española.

# CP

Casos  
Prácticos

**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *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. EJECUCIÓN ORDINARIA: VIVIENDA HABITUAL. CÁLCULO DE COSTAS, PARA DETERMINAR EL SOBRANTE SUPERIOR AL 5% DE LA DEMANDA EJECUTIVA.**

Se presenta testimonio de auto de ejecución en un procedimiento ordinario por reclamación de cantidad, en el que se subasta la vivienda habitual del deudor.

Se hace un cálculo de costas, para determinar el sobrante, superior al 5% de la demanda ejecutiva.

¿Está bien hecho el cálculo del sobrante, teniendo en cuenta lo que dispone el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, apartado uno bis, que dice:

«En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva»?

El artículo 575 se encuentra situado dentro del capítulo primero «De la ejecución dineraria: disposiciones generales» del título cuarto, dedicado a la ejecución dineraria.

El letrado de la administración de justicia considera que tal precepto sólo se aplica a las ejecuciones hipotecarias. Sin embargo, se encuentra situado en un capítulo general y no en el capítulo quinto, que es el específico dedicado a las «particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados».

Unánimemente se entiende aplicable el 575 L.E.C.

## **2. PROPIEDAD HORIZONTAL. VENTA EN DOCUMENTO PRIVADO DE UNA PLAZA DE GARAGE SIN ESPECIFICAR LA COUTA.**

En su día se declaró la división horizontal de un edificio siendo la planta sótano destinada a garajes una única finca privativa titular en ese momento de la sociedad promotora que fue vendiendo con el paso del tiempo.

---

<sup>1</sup> El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

En las sucesivas ventas y, conforme al artículo 68 R.H., se fueron sacando las participaciones que de la propiedad de ese local se iban vendiendo con su correspondiente asignación de número de plaza de garaje.

El problema que ahora se presenta es la venta de una de esas plazas de garaje. Se hizo en su día en documento privado por la promotora como parte vendedora y un matrimonio como parte compradora. Queriendo ahora inscribir su cuota de participación en la propiedad del local destinado al garaje han elevado a público tal documento privado por haberlo así ordenado el juzgado que es el que suple la declaración de voluntad de la sociedad promotora porque desapareció hace ya muchos años.

Sin embargo, el problema con el que me encuentro es que en el documento privado únicamente se decía que se le vendía la plaza de garaje 51 sin especificar la cuota de participación en la propiedad del local destinado a garaje que representa. Y a continuación se habla de un coeficiente particular del 4,225% y otro general del 0,7017%.

Se incorpora también el auto judicial donde se ordena elevar a público el documento privado y únicamente dice también que se vende la plaza número 51 describiéndola con sus linderos y diciendo que tiene una cuota de participación de 0,11653%.

La escritura pública por su parte describe la plaza de garaje asignándole una cuota de participación de 0,11653%.

Como veis en cada sitio le asignan un coeficiente diferente...no sé en qué se ha basado cada uno para poner el que ponen. Y, por otro lado, tampoco sé si se trata de cuota de propiedad sobre la totalidad del local destinado a garaje o de la cuota de participación en beneficios y cargas.

El problema está en que no sabemos qué porcentaje de participación en la propiedad del local destinado a garaje se está vendiendo porque en ningún momento se especificó en el documento privado de venta. Además, a la sociedad promotora todavía le queda porcentaje de propiedad por vender de manera que no sé qué solución darle.

Me presenta el interesado un certificado firmado por quien dice ser el administrador de la comunidad de propietarios del edificio en que radica el garaje donde certifica que «a la plaza de garaje 51, propiedad de don XXX, le corresponde 0,704% de coeficiente de participación con respecto a la superficie total del garaje del edificio que es de un 16,54731% del edificio».

Con ese «certificado pretende rectificar la escritura, el notario se lo admite, y así inscribir después en el registro.

¿Qué opináis? ¿Qué posible solución veis al problema? Mandarlos a un declarativo de dominio me parece muy fuerte pero tampoco se me ocurren soluciones que dar.

En puridad la solución es que todos los propietarios determinen las cuotas, pero la promotora que vendió está ya totalmente desaparecida y aún tiene un porcentaje de titularidad, por lo que esta solución no es viable. Y no se admite que sea el administrador quien determine la cuota de dominio transmitida.

De ahí que se señale, que debe ser el juez, quien en ejecución de sentencia aclare cuál fue la cuota de dominio objeto de la compraventa, a la vista de la documentación que en su día se haya acompañado a la demanda a fin de acreditar tal extremo.

### **3. HERENCIA. PARTICIPACIÓN CONTADOR-PARTIDOR ¿CABE LA ACEPTACIÓN PARCIAL DE LA ADJUDICACIÓN, NO ACEPTANDO LAS LIMITACIONES IMPUESTAS SOBRE DETERMINADO BIEN.**

Se plantea si en una partición hecha por contador partidador puede aceptarse a efectos de que no haya inscripción sujeta a condición suspensiva en los siguientes términos: se aceptan las adjudicaciones de los bienes pero no se aceptan las limitaciones a la disposición de unas acciones por entender que perjudican la legítima. Entiendo que no puede ser parcial o con matices. Al hilo de ello se desea comentar las consecuencias de la calificación sustitutoria cuando, de no serlo, el asiento de presentación se prorrogaría en sucesivas ocasiones y cómo debe coordinarse.

Se estima unánimemente, que la aceptación de la herencia debe ser pura y no es admisible que el padre pretenda aceptar la adjudicación de bienes inmuebles hechas a los nietos, y en cambio pretenda no aceptar las limitaciones que se han establecido a la disposición de unas acciones que les han sido adjudicadas también a ellos.

En caso de aportación de documentación complementaria para la subsanación del defecto, ésta debe dar lugar a la prórroga del asiento de presentación en el Registro Sustituido. (Se daba la circunstancia de que era la propia Registradora Sustituta la que iba a calificar la subsanación del defecto).



**COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO EN PLENO. SALA 1ª DE LO CIVIL.** *Juan Pablo Murga Fernández, Registrador de la Propiedad.*

**COMPENSACIÓN POR TRABAJO DOMÉSTICO EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES (ART.1438 C.C.). ¿CAMBIO DOCTRINAL? A PROPÓSITO DE LA S.T.S. DE 26 DE ABRIL DE 2017 (R.J. 2017/1720).** *Por Ana Laura Cabezuelo Arenas Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla*

SUMARIO:

1. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA S.T.S. DE PLENO DE 26 DE ABRIL DE 2017 (R.J. 2017/1720).
2. RESUMEN DE LOS HECHOS Y PROBLEMAS SUSCITADOS.
3. LA COMPENSACIÓN POR TRABAJO DOMÉSTICO DEL ART. 1.438 C.C. PROBLEMAS GENERADOS POR LA S.T.S. DE 14 DE JULIO DE 2011.
4. CAMBIO EN LA REALIDAD SOCIAL QUE JUSTIFICA LA NUEVA INTERPRETACIÓN REALIZADA EN ESTA SENTENCIA.
5. EL ART. 1438 C.C. NO DEMANDA PROBAR ENRIQUECIMIENTO DEL OTRO CÓNYUGE.
6. ORIGINALIDAD DE LA STS DE 26 DE ABRIL DE 2017 (R.J. 2017/1720): INTEGRACIÓN EN EL TRABAJO PARA LA CASA COMPENSABLE EX ART. 1.438 C.C. DEL TRABAJO PRECARIO REALIZADO EN NEGOCIOS DEL OTRO CÓNYUGE.

**1. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA S.T.S. DE 26 DE ABRIL DE 2017 (R.J. 2017/1720).**

PRIMERO:

*Antecedentes.* El recurso de casación trae causa de la demanda de divorcio promovida por la esposa frente a su marido, con el que compartía un régimen económico matrimonial de separación de bienes y en la que se pretendía, entre otras pretensiones, una compensación económica el art. 1.438 C.C. (LEG. 1889, 27). Alegaba la esposa haber contribuido durante el matrimonio con su trabajo profesional a la generación del patrimonio del esposo y haberse dedicado al cuidado y mantenimiento del hogar familiar y de los tres hijos en común, Alexis ( NUM002-2002), Anibal ( NUM003-2003) y Rosana ( NUM004-2007). La menor con minusvalía del 97% y el mayor del 37%. En defensa de dicha pretensión alegaba que mientras ella tenía el mismo patrimonio que al contraer matrimonio, el esposo había doblado su patrimonio inicial además de haber constituido una mercantil con capital social superior al medio millón de euros, regentar un negocio

de lotería y estanco y disponer de fondos de inversión, acciones y activos financieros sin precisar su importe. Que dejó de trabajar por cuenta ajena cuando nació la tercera hija, con una severa minusvalía, período en el que empezó a trabajar en el negocio regentado por su esposo. El Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Albacete estimó parcialmente la demanda ejercitada pero desestimó la pretensión compensatoria efectuada al amparo del art. 1.438 C.C. Considera la magistrada de primera instancia que el matrimonio duró 14 años, la mujer había trabajado durante el matrimonio por cuenta ajena y, tras el nacimiento del tercero de los hijos, en el negocio de titularidad del esposo con un salario de 600 euros. Por lo que, con remisión a la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo (en particular de la S.T.S. de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122)), declara: «la esposa no ha contribuido sólo y exclusivamente con el trabajo realizado para la casa pues reconoce que desde joven trabajó por cuenta ajena hasta el nacimiento del segundo hijo y también lo ha hecho en el negocio de titularidad del esposo tras el nacimiento del tercer hijo, por lo que el trabajo para la casa no le impidió trabajar durante el matrimonio». En el recurso de apelación formulado por la esposa, en el que se impugna la desestimación de la pretensión ejercitada al amparo del art. 1.438 C.C., alega que trabajó desde 2007 como «falsa autónoma» en el negocio del marido, mientras que éste en ese tiempo dobló su patrimonio con la adquisición de hasta cinco fincas urbanas. Añade la esposa, en el escrito de interposición del recurso de apelación, que: «Es evidente por tanto que el cuidado del hogar con tres hijos ha impedido a la esposa desarrollar su vida profesional y por el contrario al liberar al esposo de esa carga éste ha doblado su patrimonio. Consideramos en consecuencia que la escasa actividad laboral desarrollada por la esposa no es de suficiente entidad o importancia para excluir la aplicación del art. 1.438 C.C., cuya literal aplicación del término “sólo” conllevaría un perjuicio injusto, siendo más acorde con el art. 3.1 C.C. atender las circunstancias sociales y habida cuenta la escasa actividad e importancia del trabajo desarrollada por la esposa fuera del hogar sea procedente la compensación solicitada». La Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Albacete estimó el recurso formulado por la esposa, en lo relativo a la compensación del art. 1.438 C.C., al considerar que ésta había trabajado y compatibilizado las labores del hogar hasta el año 2005, y desde el año 2007 figuraba como autónoma en el negocio familiar pues: «...valorando que la esposa ha trabajado y compatibilizado las labores del hogar hasta 2005, plenamente desde 2005 hasta el 2007 y parcialmente desde 2007 aunque haya figurado como autónoma en el negocio familiar resulta obvio que con el trabajo en el hogar ha contribuido a las cargas del matrimonio, se calcula ponderadamente durante aproximadamente 7 años y medio dado que la dedicación durante varios periodos era parcial en función de las circunstancias concurrentes (aproximadamente 90 meses a razón de una compensación de 300 euros mensuales), procediendo fijar dicha indemnización en la suma total de 27.000 euros». Contra la anterior sentencia el marido formula recurso de casación fundado en un único motivo, por infracción del art. 1438 C.C., alegando como infringida la doctrina contenida en las sentencias de esta sala 135/2015, de 26 de marzo (R.J. 2015, 1170); 16/2014, de 31 de octubre y 534/2011, de 14 de junio S.I.C. (R.J. 2011, 5122).

#### SEGUNDO:

*Motivo único.* Infracción del art. 1.438 del Código Civil (LEG. 1889, 27), por oposición a la doctrina del Tribunal Supremo, fijada en la sentencia 135/2015, de 26 de marzo (R.J. 2011, 1170), sentencia 16/2014, de 31 de octubre y en la sentencia 534/2011, de 14 de julio (R.J. 2011, 5122). Entiende la parte recurrente, en síntesis, que la sentencia recurrida infringiría la jurisprudencia de la Sala al haber concedido la indemnización contemplada en el artículo 1.438 C.C. cuando la esposa no ha contribuido «sólo» con el trabajo para la casa sino que, además, trabajaba fuera de ella, lo que resultaría incompatible con el derecho a obtener la citada compensación económica.

#### TERCERO:

*Decisión de la sala.* Se desestima el motivo. Analizamos un supuesto (hechos probados) en el que la esposa trabajó durante los primeros años del matrimonio (2001-2005), por cuenta ajena, desde 2005 a 2007 trabajó exclusivamente en el hogar familiar y que desde 2007 hasta 2014 (en el que se produce la ruptura conyugal), ella trabajó en el negocio propiedad de su suegra y regentado por su esposo, dedicado a Administración de Lotería y estanco. El trabajo en el negocio de la familia del esposo se desarrolló a tiempo parcial, con un salario de 600 euros, estando dada de alta como trabajadora autónoma y, por tanto, sin derecho

a indemnización por despido. En el presente recurso se suscita como cuestión jurídica la ponderación, en el caso concreto examinado, de si es susceptible de compensación económica en la liquidación del régimen económico matrimonial de separación de bienes, por aplicación del art. 1.438 C.C. (LEG. 1889, 27), la contribución a las cargas familiares realizada por uno de los cónyuges, cuando éste temporalmente ha contribuido en forma de trabajo en la actividad profesional del otro. Todo ello, teniendo en cuenta la reiterada doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo que ha venido exigiendo, para el reconocimiento de la citada compensación económica, que la dedicación del cónyuge al trabajo doméstico sea «exclusiva», esto es solo con el trabajo realizado para la casa, lo que impediría reconocer el citado derecho en aquellos supuestos en que el cónyuge que lo reclama hubiere compatibilizado el cuidado de la casa y familia con la realización de un trabajo fuera del hogar, a tiempo parcial o en jornada completa (entre otras muchas, por S.T.S. 135/2015, de 26 de marzo (R.J. 2015, 1170). Doctrina matizada en la reciente S.T.S. 136/2017, de 28 de febrero (R.J. 2017, 673), que atiende para denegar el derecho a la compensación económica citada a que la realización de un trabajo fuera del hogar se haya realizado «por cuenta ajena». La cuestión relativa a la eventual asimilación de la contribución a las cargas familiares realizada por uno de los cónyuges con el trabajo en la actividad profesional del otro, bien por la vía de la interpretación extensiva de la expresión «trabajo para la casa» recogida en el art. 1.438 C.C., o por la aplicación analógica del precepto, por apreciarse la existencia de identidad de razón entre los dos supuestos examinados, ha merecido un vivo debate doctrinal, defendiendo autores significados la aplicación analógica del precepto pues: «no siempre habrá de calificarse de prestación puramente gratuita o expresión de la mutua ayuda debida entre los cónyuges». En el ámbito autonómico, el ordenamiento civil catalán (art. 232-5.2 C.C. Cat. (L.C.A.T. 2010, 534)), ha venido a asimilar expresamente el trabajo de un cónyuge para el otro, al régimen de la compensación del trabajo para la casa, si bien partiendo que en Cataluña el régimen legal es el de separación de bienes que es su régimen primario.

#### CUARTO:

*Doctrina jurisprudencial de la sala hasta la fecha.* En interpretación del art. 1.438 del C.C. (LEG. 1889, 27) esta sala, a partir de la sentencia 534/2011, de 14 de julio (R.J. 2011, 5122), fijó la siguiente doctrina, recogida en sentencia 185/2017, de 14 de marzo (R.J. 2017, 880), recurso 893/2015 : «“El derecho a obtener la compensación por haber contribuido uno de los cónyuges a las cargas del matrimonio con trabajo doméstico en el régimen de separación de bienes requiere que habiéndose pactado este régimen, se haya contribuido a las cargas del matrimonio solo con el trabajo realizado para la casa. Se excluye, por tanto, que sea necesario para obtener la compensación que se haya producido un incremento patrimonial del otro cónyuge”». Y ante las posibles dudas interpretativas que esta doctrina podía haber suscitado en la decisión de algunas Audiencias Provinciales, señaló en las sentencias de 135/2015, de 26 de marzo (R.J. 2015, 1170), 136/2015, de 14 de abril (R.J. 2015, 1528) y 614/2015, de 15 de noviembre S.I.C. (R.J. 2015, 5322), lo siguiente: «“Por un lado, ha excluido la exigencia del enriquecimiento del deudor que debe pagar la compensación por trabajo doméstico. De otro, exige que la dedicación del cónyuge al trabajo y al hogar sea exclusiva, no excluyente, (“solo con el trabajo realizado para la casa”), lo que impide reconocer, de un lado, el derecho a la compensación en aquellos supuestos en que el cónyuge que lo reclama hubiere compatibilizado el cuidado de la casa y la familia con la realización de un trabajo fuera del hogar, a tiempo parcial o en o en jornada completa, y no excluirla, de otro, cuando esta dedicación, siendo exclusiva, se realiza con la colaboración ocasional del otro cónyuge, comprometido también con la contribución a las cargas del matrimonio, o con ayuda externa, pues la dedicación se mantiene al margen de que pueda tomarse en consideración para cuantificar la compensación, una vez que se ha constatado la concurrencia de los presupuestos necesarios para su reconocimiento. El trabajo para la casa no solo es una forma de contribución, sino que constituye también un título para obtener una compensación en el momento de la finalización del régimen –S.T.S. 14 de julio de 2011–» «La sentencia de 11 de diciembre de 2015 (R.J. 2015, 5414) señala a su vez que se trata de una norma de liquidación del régimen económico matrimonial de separación de bienes que no es incompatible con la pensión compensatoria, aunque pueda tenerse en cuenta a la hora de fijar la compensación»».

## QUINTO:

*Naturaleza jurídica de la compensación establecida en el art. 1.438 C.C. (LEG. 1889, 27).* Es preciso distinguir la compensación del art. 1.438 del C.C., de la pensión compensatoria establecida en el art. 97 del C.C. Mediante la pensión compensatoria se cuantifica el desequilibrio que tras la separación o divorcio se produce en uno de los cónyuges, valorando la pérdida de oportunidades profesionales y teniendo en cuenta como uno más de los criterios la «dedicación pasada y futura a la familia». Por otro lado, la compensación del art. 1.438 del C.C. tiene su base en el trabajo para la casa realizado por uno de los cónyuges, bajo un régimen de separación de bienes, al valorarlo como una contribución al sostenimiento de las cargas familiares. La pensión compensatoria se puede acordar cualquiera que sea el régimen económico matrimonial, analizándose el desequilibrio presente y futuro. Por su parte, en base al art. 1.438 C.C., solo puede acordarse en régimen de separación de bienes y se analiza la situación existente durante el matrimonio y hasta el momento de la extinción del régimen de separación de bienes, para determinar el valor del trabajo en el hogar. La pensión compensatoria del art. 97 del C.C. se otorga en consideración a la contribución pasada a la familia, pero también valorando la dedicación futura a los hijos, en su caso, para apreciar la posible existencia de desequilibrio económico. Sin embargo, la compensación del art. 1.438 C.C. no se establece en consideración a la dedicación futura a la familia, ni a la situación de desequilibrio, sino solo en función de la pasada dedicación a la familia, vigente el régimen económico de separación y hasta la extinción del mismo.

## SEXTO:

*Interpretación del art. 1.438 del C.C. (LEG. 1889, 27).* «Trabajo para la casa». Establece el art. 1.438 del C.C.: «Los cónyuges contribuirán al sostenimiento de las cargas del matrimonio. A falta de convenio lo harán proporcionalmente a sus respectivos recursos económicos. El trabajo para la casa será computado como contribución a las cargas y dará derecho a obtener una compensación que el Juez señalará, a falta de acuerdo, a la extinción del régimen de separación». De este precepto se deduce que el trabajo para la casa se considera una contribución al sostenimiento de las cargas del matrimonio ( arts. 1.318 y 1.362 del C.C.). En la sentencia recurrida se entiende que el trabajo efectuado por la esposa colaborando en la empresa regentada por el marido, en régimen de autónomo y con un salario de 600 euros, puede equipararse al «trabajo en el hogar», si bien dado que en otros periodos trabajó ella «por cuenta ajena», pondera la indemnización a conceder declarando: «Valorando que la esposa ha trabajado y compatibilizado las labores del hogar hasta 2005, plenamente desde 2005 hasta el 2007 y parcialmente desde 2007 aunque haya figurado como autónoma en el negocio familiar resulta obvio que con el trabajo en el hogar ha contribuido a las cargas del matrimonio, se calcula ponderadamente durante aproximadamente 7 años y medio dado que la dedicación durante varios periodos era parcial en función de las circunstancias concurrentes (aproximadamente 90 meses a razón de una compensación de 300 euros mensuales), procediendo fijar dicha indemnización en la suma total de 27.000 euros». Cuando se introduce el último apartado del art. 1.438 en el C.C., se hace bajo la reforma de la Ley de 13 de mayo de 1981 (R.C.L. 1981, 1151), que plasma el principio constitucional de igualdad (art. 14 de la Constitución (R.C.L. 1978, 2836)) y ello para evitar cualquier desequilibrio relacional en el sistema matrimonial. La regla sobre compensación contenida en el art. 1.438 C.C., dirigida a mitigar la desconsideración de que es objeto en el régimen de separación el cónyuge que se dedica de forma exclusiva al trabajo para la casa, pudo responder en su origen al presupuesto de quien solo se había dedicado al hogar y no había realizado ninguna suerte de actividad remunerada. En la realidad social actual ( art. 3.1 del C.C.), más allá de aquella inspiración que movió al legislador a introducir una compensación económica para ese cónyuge, parece oportuno atender a la situación frecuente de quien ha trabajado con mayor intensidad para la casa pero, al mismo tiempo, ha colaborado con la actividad profesional o empresarial del otro, fuera por tanto del ámbito estrictamente doméstico, aun cuando medie remuneración, sobre todo si esa colaboración se compatibiliza y organiza en función de las necesidades y organización de la casa y la familia. En el presente caso, es relevante que la esposa trabajó en la casa y, además, en el negocio familiar con un salario moderado y contratada como autónoma en el negocio de su suegra, lo que le privaba de indemnización por despido. Por tanto esta sala debe declarar que la colaboración en actividades profesionales o negocios familiares, en condiciones laborales precarias, como es el caso, puede considerarse como trabajo para la casa que da derecho a una compensación, mediante una interpretación de la expresión «trabajo para la casa» contenida en

el art. 1438 C.C., dado que con dicho trabajo se atiende principalmente al sostenimiento de las cargas del matrimonio de forma similar al trabajo en el hogar. Con este pronunciamiento, se adapta la jurisprudencia de esta sala, recogida entre otras en sentencias 534/2011 (R.J. 2011, 5122) 135/2015 (R.J. 2015, 1.170), al presente supuesto en el que la esposa no solo trabajaba en el hogar sino que además trabajaba en el negocio familiar (del que era titular su suegra) con un salario moderado y contratada como autónoma en el negocio de su suegra, lo que le privaba de indemnización por despido, criterio que ya se anticipaba en sentencia 136/2017, de 28 de febrero (R.J. 2017, 673) que atiende para denegar el derecho a la compensación económica citada a que la realización de un trabajo fuera del hogar se haya realizado «por cuenta ajena».

#### SÉPTIMO:

Sentado lo anterior, la Audiencia Provincial realiza una valoración razonable al tener en cuenta, a efectos de la compensación que reconoce, tanto los períodos en los que la esposa ha contribuido a las cargas familiares con el trabajo para la casa de forma plena, como aquellos en los que ha trabajado en el negocio familiar y que pondera en atención a que su dedicación durante estos períodos era parcial en atención a las circunstancias concurrentes, cuales eran un trabajo con horario reducido en el negocio familiar, unas cargas domésticas notables y un alta en Seguridad Social como autónoma.

#### OCTAVO:

Desestimado el recurso de casación se imponen al recurrente las costas del mismo, con pérdida del depósito para recurrir (arts. 394 y 398 L.E.C. (R.C.L. 2000, 34, 962 y R.C.L. 2001, 1892).

## 2. RESUMEN DE LOS HECHOS Y PROBLEMAS SUSCITADOS.

El supuesto de hecho dirimido por esta sentencia se remonta a la presentación de una demanda de divorcio promovida por una esposa contra su marido, solicitando la compensación por trabajo doméstico del art. 1.438 C.C., al haber estado vigente entre ellos el régimen de separación de bienes. Sustentaba su pretensión en que había contribuido con su trabajo profesional a duplicar el patrimonio de su marido.

La demandante simultaneó su trabajo por cuenta ajena con la dedicación al hogar hasta el nacimiento de su tercera hija, aquejada de grave minusvalía, momento en que pasó a trabajar constandingo como autónoma en un estanco propiedad de su suegra y regentado por su marido, percibiendo 600 euros mensuales.

Remitiéndose a la doctrina contenida en la S.T.S. de 14 de julio de 2011, el Juzgado de Primera Instancia núm 6 de Albacete desestimó la pretensión relativa a la compensación del art. 1438 C.C., que reputó incompatible con esta última ocupación, al exigir el Alto Tribunal en dicha sentencia dedicación exclusiva al hogar para acceder a este reconocimiento.

Recurrida la sentencia ante la Audiencia de Albacete, ésta estimó el recurso de la esposa. Valoró tanto su contribución en exclusiva al trabajo de la casa durante un cierto período, como la parcial que tuvo lugar a partir del nacimiento de la tercera hija, y concedió, hechas las debidas ponderaciones, la compensación solicitada.

La sentencia dictada en Apelación fue recurrida por el marido, al entender que con ella se infringía la doctrina sentada en la S.T.S. de 14 de julio de 2011, donde se exigía para la concesión de esta compensación que la dedicación al trabajo de la casa en régimen de separación de bienes hubiera sido plena y exclusiva. Varios son los puntos controvertidos que hallamos en la S.T.S. de 26 de abril de 2017 (R.J. 2017/1720), constituyendo su principal mérito el de integrar finalmente en el «trabajo para la casa» compensable por aplicación del art. 1.438 C.C. no sólo las labores puramente domésticas, sino también los trabajos escasamente remunerados realizados por la demandante en los negocios del otro cónyuge.

### 3. LA COMPENSACIÓN POR TRABAJO DOMÉSTICO DEL ART. 1438 C.C.. PROBLEMAS GENERADOS POR LA S.T.S. DE 14 DE JULIO DE 2011.

Ha dispuesto el art. 1.438 C.C. que *«Los cónyuges contribuirán al sostenimiento de las cargas del matrimonio. A falta de convenio lo harán proporcionalmente a sus respectivos recursos económicos. El trabajo para la casa será computado como contribución para las cargas y dará derecho a obtener una compensación que el Juez señalará, a falta de acuerdo, a la extinción del régimen de separación».*

Con ello se consagró la denominada «compensación por trabajo doméstico» que, si bien en el pasado tuvo razón de ser, al estar distribuidos y absolutamente deslindados los roles entre los cónyuges, y quedar relegada la mujer exclusivamente a la llevanza del hogar, en el presente comienza a estar cuestionada por muchos.

A la obsolescencia del precepto se sumaría, además, otro inconveniente derivado de su laconismo: el de haber originado una Jurisprudencia más que controvertida en los últimos tiempos del que ésta en la que nos centramos constituye un buen paliativo, por el avance que ha venido a suponer.

Ante todo, hemos de congratularnos por estar en presencia de una sentencia que, sin duda alguna, marcará un antes y un después en el modo de concebir la compensación por trabajo doméstico. Era éste un pronunciamiento que se ha hecho esperar, y por el que personalmente abogué cuando comenté la polémica S.T.S. de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122)<sup>1</sup>.

Recordemos que en aquella ocasión se fijó la siguiente doctrina: *«El derecho a obtener la compensación por haber contribuido uno de los cónyuges a las cargas del matrimonio con trabajo doméstico en el régimen de separación de bienes requiere que habiéndose pactado este régimen, se haya contribuido a las cargas del matrimonio solo con el trabajo realizado para la casa. Se excluye, por tanto, que sea necesario para obtener la compensación que se haya producido un incremento patrimonial del otro cónyuge.»*

Con ello se tomó partido, a la hora de interpretar el alcance del derecho compensatorio del art. 1438 C.C., por una tesis objetiva y restrictiva que pronto revelaría sus muchas deficiencias, y, lo que aún es más grave, que propiciaría una serie de iniquidades materializadas por obra y gracia de dicha exégesis. Haciéndose realidad aquello de que «una Justicia que el pueblo no entiende, no es Justicia».

Así pues, tenemos que la génesis de los problemas suscitados en este caso puntual que analizamos, como en otros muchos, se remonta a aquella sentencia extraordinariamente polémica de 14 de julio de 2011, en la que el marido precisamente fundamenta el recurso de casación.

En efecto, repararemos que en aquélla, haciéndose gala de un cierto automatismo que entonces critiqué, se mantuvo que el trabajo para la casa era título para obtener la compensación del art. 1.438 C.C., que simplemente se anudaba a la vigencia de la separación de bienes entre los cónyuges y a que el peticionario hubiera trabajado en exclusiva en el hogar.

Los problemas no se hicieron esperar. Pues lo correcto no hubiera sido reservar el reconocimiento de la compensación a quienes hubieran contribuido simplemente con el trabajo doméstico, como hiciera entonces aquella sentencia en 2011, sino abrazar la tesis de la sobreaportación, como parece aceptar ahora el Tribunal Supremo esta otra que comentamos. Esto es, no se ha de compensar a uno de los cónyuges por estar confinado tras los muros del hogar sin compatibilizar las labores domésticas con una ocupación remunerada— hipótesis que ha pasado a ser de libro en las coordenadas socioeconómicas actuales— sino por haberse excedido con ello de la contribución que le correspondía hacer en el levantamiento de las cargas ex art. 1.438 C.C.

Explicábamos entonces que, entenderlo de otra manera sería propiciar un doble y hasta un triple resarcimiento. Entendiendo que *«para que la medida se adoptara a su favor debía traspasarse una barrera: debe haber efectuado una «sobreaportación» o contribuido por encima de lo que era exigible. Bien porque sobrepasara los topes que convencionalmente se hubieran marcado los cónyuges, bien porque excediera de lo que proporcionalmente fuera exigible a cada uno, habida consideración de los recursos de uno y otro, en ausencia de convención. Abrazar la tesis de la sobreaportación (...) combatía que se lograra indirectamente lo que no nos estaba directamente permitido (eximirnos por completo de contribuir al levantamiento*

<sup>1</sup> CABEZUELO ARENAS, AL Compensación por trabajo doméstico. Su reconocimiento no se subordina al enriquecimiento del cónyuge deudor. Comentario a la S.T.S. de 14 de julio de 2011. Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil. 89. Mayo- agosto 2012. Págs 271-290.

*de las cargas). Lo que acontecía cuando se realizaba la contribución que estamos obligados, en tanto que alguna aportación hemos de efectuar en ese plano, y obteníamos, acto seguido, su equivalente. Se nos computaría el trabajo como contribución a las cargas y, sin más, pretenderíamos obtener la indemnización. O, aún más, se reconocería esta última y, con fundamento en el número 4 del art. 97– «dedicación pasada a la familia»–, se concedería la compensación reconocida en este artículo, lo que ya no entrañaría un «doble resarcimiento», sino una triple forma de valorar lo mismo».<sup>2</sup>*

Porque la compensación del art. 1438 C.C. originariamente perseguía introducir un factor de corrección de las desigualdades que generaba un régimen absolutamente separatista, donde no existía comunicación entre las ganancias obtenidas por los cónyuges. Quedando uno al cargo de la casa y de los hijos, cuanto amasara el otro con su trabajo sería en el momento de la disolución del régimen de su exclusiva titularidad.

La S.A.P. de Las Palmas de 6 de junio de 2014 (J.U.R. 2015/55126) apreció sobreaportación en la contribución de la esposa a las cargas en relación con la realizada por su marido. Existían serias dudas acerca de que éste dedicara por entero al sostenimiento de la familia cuanto recibía, pues percibía más de lo que reconocía ganar. Mientras que la esposa no sólo cuidó en solitario de la casa, sino que también se delegó en ella la atención personal de su suegra. Pero nada habría que compensar, como nos recuerda esta S.A.P. de Las Palmas de 6 de junio de 2014 (J.U.R. 2015/55126) cuando se ha hecho una asignación de papeles en el matrimonio y cada cual cumplió estrictamente su cometido. Limitándose cada cónyuge a contribuir con lo único que sabe o quiere hacer: uno con la plena dedicación a los hijos y a la familia, y otro con la íntegra puesta a disposición de los emolumentos obtenidos para la manutención de aquélla. Al no producirse entonces un desfase entre un cónyuge que acumula toda la riqueza y otro que carece de recursos en el momento de la liquidación del régimen por haber centrado sus energías en actividades que no le reportaron ingreso alguno y que redundaron en interés de la familia. *«Ya que la situación –recalca esta sentencia corrigiendo la doctrina sentada por la S.T.S. de 14 de junio de 2011– ha sido exactamente igual a la que se hubiera producido por ejemplo en un sistema de gananciales: agotados todos los recursos del matrimonio en el levantamiento de las cargas, nada habría que repartir ni compensar».*

Las incoherencias a que aboca la S.T.S. de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122) han sido denunciadas recientemente por la S.A.P. Badajoz 8 noviembre 2016 (J.U.R. 2016\264837), para la que el Tribunal Supremo con semejante restricción parecía estar defendiendo los intereses de divorciadas de alto standing y no de los de la sufrida clase media. A cuyo escenario hay que descender, como se expresa, para que una separación de bienes no resulte ruinosa para quien trabajó fuera del hogar e hizo partícipe de sus ingresos a quien permaneció en aquél. Se argumenta también aquí que cuando de facto, esa separación de bienes se haya desenvuelto como un régimen de gananciales no estamos ante el supuesto de hecho del art. 1.438 C.C. Con lo cual, aunque la esposa en este caso no realizó actividad retribuida alguna, contó con una serie de ventajas que impidieron el reconocimiento de una compensación adicional, carente ya de razón de ser. Figurando a nombre de ambos cónyuges los bienes adquiridos durante el matrimonio y la titularidad de las cuentas bancarias, cuyos fondos fueron entregados por mitad a la esposa, el marido ya la hizo partícipe con creces, y voluntariamente, de cuanto le correspondía mientras duró la unión. Con lo que no asistimos al perjuicio que está destinada a paliar la compensación del art. 1.438 C.C., toda vez que aquél nada se reservó para sí, haciendo efectiva una separación de patrimonios vigente.

Del mismo modo, la S.A.P. de Cádiz de 18 julio de 2016 (J.U.R. 2016\223550) justifica su postura contraria al automatismo de la concesión aseverando que: *«no cabe olvidar en una visión completa y justa del artículo 1.438, que a su tenor se constata la existencia de la obligación de ambos cónyuges de contribuir al levantamiento de las cargas del matrimonio y que la separación de bienes no exime a ninguno de los cónyuges del deber de contribuir, pudiendo hacerlo con el trabajo doméstico, sin perjuicio de ese derecho de compensación. Por tanto, si el trabajo doméstico es una forma de contribuir a las cargas matrimoniales, la compensación o indemnización no puede adoptarse mimética e irreflexivamente, a partir de la mera constatación de trabajo doméstico por parte de uno de los cónyuges, aplicando alguno de los variados módulos para determinar la importancia económica de tales servicios o trabajos en clave de terceros e identificando ese precio total con la indemnización procedente, ya que de ser así, no habría contribuido en nada, sino que debe limitarse al exceso de la contribución que correspondería a cada cónyuge».*

<sup>2</sup> CABEZUELO ARENAS, AL Compensación por trabajo doméstico cit. Págs. 280-281

#### 4. CAMBIO EN LA REALIDAD SOCIAL QUE JUSTIFICA LA NUEVA INTERPRETACIÓN REALIZADA EN ESTA SENTENCIA.

Decíamos en otra ocasión, y ahora lo asume el Alto Tribunal en la S.T.S. de 26 de abril de 2017 (R.J. 2017/1720), reiterando afirmaciones contenidas en la S.T.S. de 25 de noviembre de 2015 (R.J. 2015, 5322), que el contexto que se representaba la sentencia de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011,5122) para localizar el supuesto fáctico de la norma era, en la sociedad española del siglo veintiuno, prácticamente inexistente. Lo que abocaría a una fosilización del precepto y a que recayeran fallos de difícil asimilación. Y el tiempo nos ha dado la razón con este tímido cambio en la doctrina del Supremo que se decide a emprender la sentencia que comentamos donde se reconoce expresamente que *«en la realidad social actual ( art. 3.1 del C.C. ), más allá de aquella inspiración que movió al legislador a introducir una compensación económica para ese cónyuge, parece oportuno atender a la situación frecuente de quien ha trabajado con mayor intensidad para la casa pero, al mismo tiempo, ha colaborado con la actividad profesional o empresarial del otro, fuera por tanto del ámbito estrictamente doméstico, aun cuando medie remuneración, sobre todo si esa colaboración se compatibiliza y organiza en función de las necesidades y organización de la casa y la familia»*.

Salta a la vista, y así se ha denunciado en numerosas ocasiones, que el precepto constituye una anomalía en el marco de un régimen separatista. Una cuña comunitaria en un contexto en el que cada uno de los cónyuges conserva la titularidad en exclusiva de los bienes que adquiera por cualquier título. Pero el panorama social en el que se gesta esta norma allá por 1981 difiere por completo del presente. Se querían remediar entonces las consecuencias nefastas que tendría un régimen de separación absoluta para mujeres dependientes económicamente de sus maridos que se dedicaron por completo a las labores domésticas y que, al liquidarse el régimen, encontraron que toda la riqueza se encontraba en poder de quien fue relevado de aquéllas. Mas, en la actualidad, no estamos ante mujeres sin estudios para las que el matrimonio se impone como un modo de subsistencia. Serían contadas las ocasiones en las que una mujer renunciara a su propia fuente de ingresos para pasar a depender económicamente de su marido y pactara, además, una separación de bienes, asumiendo íntegramente la llevanza del hogar.

A mayor abundamiento, en nuestros días comienza a generalizarse en los matrimonios españoles sometidos al Derecho Civil Común la opción por el régimen de separación de bienes, huyendo de enojosas pruebas para demostrar la titularidad de cuanto les pertenece privativamente, que necesariamente habrían de practicar para combatir la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.C. cuando efectivamente operase la subrogación real a favor de uno de los cónyuges. Piénsese en adquisiciones realizadas con el producto de la venta de bienes heredados por uno de ellos, mas distanciadas en el tiempo en que tuvo lugar la partición y donde no se adoptaron ciertas cautelas para dejar perfecta constancia del origen privativo de los bienes. En síntesis, los españoles empiezan a percatarse de que el régimen de gananciales encierra una serie de complicaciones que es preciso soslayar, por mor de la presunción de ganancialidad, la subrogación real, el sistema de responsabilidad por deudas, o el mecanismo del art. 1.357.2 C.C. que atañe a la vivienda familiar, y cuyas peculiaridades muchos ignoran al vincularse a otra persona y que sorprende y no gratamente cuando, una vez casados, se toma conciencia de que lo que se adquirió en estado de soltería y se siguió pagando incluso con el propio sueldo, constituye más tarde un condominio por la sola afectación del inmueble a ese destino que lo reconduce al art 1.354 C.C.

A esto se ha de añadir que cuando ya se ha contraído un primer matrimonio, se parte de ciertas experiencias desagradables que no se desea repetir en ulteriores nupcias. Por consiguiente, y es a este punto donde deseamos llegar, conscientes de que el matrimonio carece de la estabilidad de que gozó hace apenas medio siglo y de que además la subsistencia digna de una familia exige aunar recursos, la separación de bienes poseerá una finalidad de corte preventivo compatible con la generación de riqueza por parte de ambos cónyuges. En el contexto de la crisis económica que atravesamos, resulta entonces una quimera para la clase media que uno de los cónyuges se abandone completamente a la suerte del otro, como se representaba el Tribunal Supremo allá por 2011, renunciando a desempeñar una actividad retribuida y pactando una separación de bienes. Y desde luego, ya no estamos ante amas de casa ignorantes o desvalidas que precisen de esa protección como debió entender el legislador en el instante de promulgarse la norma, donde el matrimonio era forzosamente un medio de vida para muchas mujeres. Lo normal será, por tanto, que cada cual pugne por conservar su autonomía financiera: deslindando perfectamente la titularidad de cuanto posee y

manteniendo a la par su fuente de ingresos, al trabajar a tiempo parcial o completo para contribuir al sostenimiento de las cargas familiares en la medida pactada o, en su defecto, según sus posibilidades.

Aclarado que el contexto social difiere completamente del que originó el reconocimiento de este mecanismo resarcitorio, como el Alto Tribunal ha terminado por aceptar en la sentencia que glosamos, comprenderemos que la S.T.S. de 14 de julio de 2011, (R.J. 2011, 5122) a la que se aferra el marido para escatimar los derechos de su mujer, suscitase una serie de fallos cuya adecuación a la Justicia era difícil de asimilar para la doctrina, y nada digamos para el lego en Derecho.

Porque paradójicamente esa «dedicación en exclusiva» al hogar impuesta con ella permitía reconocer la compensación a quienes se limitaban a inspeccionar las faenas realizadas por una legión de servidores (chóferes, mayordomos, doncellas, etc), cuidando de que todo estuviera a punto<sup>3</sup>. Mientras que se esgrimía como argumento para denegarla a quienes realmente se sacrificaron por partida doble. Esto es, a quienes, como es normal en el momento que nos ha tocado vivir, conciliaban la atención la familia y el trabajo doméstico con jornadas laborales extenuantes, imprescindibles para hacer frente a unos gastos que se multiplican en cualquier matrimonio de clase media: amortización de un crédito hipotecario o pago del alquiler de la vivienda, consumos devengados por la utilización de aquélla, gastos ligados a la educación y manutención de los hijos, etc.

Sorprendentemente, la compensación del art. 1.438 C.C. se convirtió por obra y gracia de la Sentencia de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122) y de otras que se sucedieron después, en un beneficio al que accedían, con las debidas modulaciones, las españolas de alto nivel económico que supervisaban el trabajo realizado por la servidumbre. Y que era regateado, en cambio, a quien no se podía permitir el lujo de ser mantenida por un marido cuyo sueldo no alcanzaba para cubrir las necesidades de todo el grupo familiar, y decidió compaginar su papel como ama de casa con otras actividades para aliviar penurias.

Insistirá la S.T.S. de 14 de marzo de 2017 que hemos de regirnos por parámetros objetivos, esto es, valorando una labor efectivamente realizada en el hogar tanto si su ejecutor/a ha renunciado voluntariamente a una carrera prometedora, como si aceptó con resignación ese papel porque el mercado laboral no le ofrecía demasiadas oportunidades.

Pero insistimos en que, puestos a asumir que la ayuda externa no priva de derechos al peticionario, aun que sí incidiría sobre la cuantía de la prestación, no deja de resultar chocante que por más perfeccionismo que se desarrolle a la hora de dar órdenes a la servidumbre, se compense en la S.T.S. de 25 de noviembre de 2015 a una mujer que ha vivido rodeada de lujo y que es poseedora de un «innumerable patrimonio» amparándose en que con ello se premia la *“dirección del trabajo doméstico, el interés de la familia y el amor por la prole, que difícilmente forman parte de las tareas domésticas realizadas por el servicio doméstico”*.

En tanto que, aduciendo “falta de exclusividad”, no se haya desagraviado a quienes soportaron una doble carga, que es precisamente lo que la S.T.S. de 26 de abril de 2017 (R.J. 2017/1720) ayudará a evitar en lo sucesivo.

Compárese el aperturismo de que hace gala nuestra sentencia con la negativa que obtuvo una guarda jurado que también hubo de salir al paso de las labores del hogar porque la incompatibilidad de horarios de su marido no le permitían cooperar en aquéllas, en la S.A.P. de Asturias 18 noviembre 2016 (J.U.R.

<sup>3</sup> Dado que posteriormente el Tribunal Supremo se vio obligado a aclarar, como se recoge en la sentencia comentada, que la exclusividad en el ámbito doméstico no quedaba anulada por el auxilio de terceras personas en el desempeño de estas labores, aun cuando ello influyera, como es lógico, en la cuantificación de la suma a conceder (SS.T.S. 135/2015, de 26 de marzo. R.J. 2015, 1170. 136/2015, de 14 de abril (R.J. 2015, 1528 y otras posteriores). No obstante, certeramente algunas Audiencias han denegado la compensación al cerciorarse de que el personal asalariado hizo algo más que auxiliar a la demandante, al relevarla por completo de la ejecución de las faenas caseras. En este sentido, la S.A.P. de Madrid de 11 de abril de 2014 (JUR. 2014, 133599) no considera acreedora de esta percepción a una mujer que, además de contar con una empleada interna, ha tenido el mismo protagonismo que su marido en lo tocante al trabajo para la casa: *«(...) en el presente caso, la dedicación de la ex esposa a las hijas comunes y al hogar, como antes se dijo y ahora se reitera, ni ha sido exclusiva, ni se revela intensa por razón del trabajo desempeñado, aun esporádicamente, al margen del hogar, por la contratación de interna para la realización de las tareas domésticas, y por el tiempo dedicado por D.ª Tamara a sí misma.*

*Resulta además que el ex esposo, en la medida de sus posibilidades, y en lo que le ha ido permitiendo el desempeño de su actividad retribuida, ha contribuido, igual que la recurrida, a la atención diaria de las hijas comunes y de la familia con la realización de diferentes actividades».*

2016\274936). O con la denegación contenida en la S.A.P. Valencia 14 diciembre 2016 (J.U.R. 2017\41027) tratándose de una mujer que, para contar con algunos ingresos adicionales, sólo fregó esporádicamente escaleras en el cuartel donde prestaba servicio su marido y en dos domicilios. Resulta obsceno que un Guardia Civil con catorce pagas, que invierte en un plan de pensiones y ha adquirido varios inmuebles se beneficie de la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en 2011, y quede sin recompensa alguna el esfuerzo realizado por quien concilia la vida familiar con la laboral. Asumiendo por entero cometidos más que ingratos del que el otro se desentiende y multiplicándose para hallar ocasionalmente alguna ocupación insignificante y mal retribuida con la que tapar carencias. En este sentido, comparto plenamente la afirmación de GUTIÉRREZ SANTIAGO cuando arriba a la conclusión de que, con el automatismo de la S.T.S. de 14 de julio de 2011 se produjeron, y así lo estamos comprobando, «compensaciones descompensadas» y «descompensaciones sin compensación»<sup>4</sup>.

## 5. EL ART. 1.438 C.C. NO DEMANDA PROBAR ENRIQUECIMIENTO DEL OTRO CÓNYUGE.

La demandante en nuestra sentencia basa su petición, entre otros motivos, en que su marido durante la vigencia del régimen de separación de bienes duplicó su patrimonio inicial. Acertadamente, tanto la Audiencia como el Tribunal Supremo no conceden relevancia a un factor— el enriquecimiento— que había sido desterrado de la redacción final del art. 1.438 C.C.

Se impone aclarar que la hora de estimar una pretensión relacionada con la percepción del art. 1438 C.C., una cosa es demostrar que la contribución de uno de los esposos excede de lo que le correspondía afrontar en las cargas —tesis de la sobreaportación— y otra muy distinta, como entendió en nuestro caso la esposa, exigir la prueba de un enlace preciso entre el esfuerzo por ella desplegado y la evolución positiva experimentada por el patrimonio del recurrente mientras rigió la separación de bienes.

Por tanto, según quedó expuesto, para ser acreedora de la compensación hubiera bastado con acreditar que gran parte de los ingresos obtenidos por el cónyuge que trabajaba fuera del hogar no revirtieron en la familia o en el bienestar de la demandante, creándose por mor del régimen pactado un desfase que perjudicaba a quien se dedicó a las tareas domésticas, como nos aclara la S.A.P. de Orense de 7 de octubre de 2016 (J.U.R. 2016\235048).

Lo verdaderamente decisivo no será, en este caso que glosamos, que el patrimonio del marido se haya visto incrementado como consecuencia del sacrificio de la esposa, sino algo mucho más sencillo: que la magnitud de este último excediera de lo que le correspondía asumir en concepto de levantamiento de cargas. El Alto Tribunal imita entonces parcialmente la solución catalana, integrando en el «trabajo para la casa» de nuestro art. 1,438 C.C. la colaboración de los esposos en negocios familiares realizada en condiciones precarias, esto es, con una remuneración moderada o insuficiente. Al estilo de lo que expresa el art. 232.5 núm 2 C.C. de Cataluña, que reconoce también la «*compensación económica por razón de trabajo*» a «*el cónyuge que ha trabajado para el otro sin retribución o con una retribución insuficiente*».

Mas decimos que adopta en parte el enfoque catalán porque no cree necesario, como ya expresara en 2011, exigir que se acredite el enriquecimiento del cónyuge demandado, hechas las comparaciones entre su patrimonio originario y el estado de aquél en el momento de la liquidación del régimen.

Desde que recayera la S.T.S. de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122), el enriquecimiento experimentado por el cónyuge demandado acabó por convertirse en un dato intrascendente por varias razones. Una interpretación conforme a los antecedentes históricos y legislativos así parecía avalarlo, pues en el tenor de la norma no cristalizó finalmente esta exigencia, eliminándose, además, del texto definitivamente aprobado.

Por tanto, el marido recurrente quedaría obligado al pago aun **cuando se hubieran registrado pérdidas en su patrimonio**, si se daban los otros dos presupuestos: vigencia del régimen de separación de bienes entre los esposos y dedicación en exclusiva de la demandante a lo largo de aquél al trabajo doméstico. Con lo que se comprenderán ahora las críticas formuladas por la Jurisprudencia Menor que antes expusimos acerca de cómo, llevado ello a sus últimas consecuencias, supondrá la ruina de muchos matrimonios de clase media si no se ponderan, además, otros factores corrigiendo el automatismo implantado por la S.T.S. de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122) amén de propiciar los agravios comparativos que se han denunciado.

<sup>4</sup>Vid. El magnífico trabajo de GUTIÉRREZ SANTIAGO, P “Paradojas y falacias de la compensación económica del trabajo doméstico en el artículo 1438 del Código Civil Español”. *Actualidad Jurídica Iberoamericana* núm 3. Ter. Diciembre 2015. PÁGS. 83-88.

En cualquier caso, la S.T.S. de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122) apostó por un planteamiento netamente objetivo. El derecho a percibir lo que ha dado en denominarse «salario diferido» no quedaba al albur de que se probara la influencia positiva que tuvo el confinamiento en el hogar de uno de los esposos en el patrimonio del otro. No dependía, por consiguiente, de que se acreditara que los bienes o ingresos de quien fue relevado de las tareas domésticas se incrementaron merced a la entrega de quien se dedicó a aquéllas por entero. Extremo que confirmamos en la sentencia comentada.

Además la sustentación de semejante expediente técnico impondría una labor de difícil probanza, toda vez que las fluctuaciones experimentadas en el patrimonio del demandado para el pago podrían tener muy diverso origen, como ya precisamos en su momento y se resalta en S.A.P. de Valladolid de 20 julio de 2006 (J.U.R. 2006\239825). El enlace directo que quiso establecer en nuestra sentencia la esposa entre la duplicación del patrimonio del recurrente y su reclusión en el hogar, quedando al cuidado de hijos, algunos de ellos dependientes, no deja de ser una elucubración. Pues sin dejar de reconocer la importancia que tiene verse liberado de las ataduras de atender a la casa y a la atención de los hijos, y el ahorro que supuso para el recurrente el papel asumido por su mujer, parece excesivo imputar a éste por entero el mérito del éxito económico del recurrente sin desplegar la más mínima labor probatoria.

Tendremos, pues, que aceptar que muchas de las ganancias del recurrente se deberán, por qué no, a su pericia o buen hacer en los negocios, o a su tino en las inversiones, que incrementaron los rendimientos generados por sus bienes. Factores todos ellos desligados de la permanencia de su mujer tras los muros del hogar y que, en puridad, no debieran reportarle participación alguna en unas ganancias a cuya gestación no contribuyó ni siquiera indirectamente. En ello se sustentó la S.A.P. de Valladolid de 20 julio de 2006 (J.U.R. 2006\239825) indicando al respecto que: *«El derecho que confiere el artículo 1.438 C.C. se justifica por el trabajo desarrollado en el hogar familiar, pero no atribuye participación alguna del cónyuge que aportó su trabajo en los bienes que formen el patrimonio privativo del otro. Como hemos dicho, es una prestación económica que tiene su fundamento en una previa contribución en especie al levantamiento de las cargas familiares. Si bien esta aportación es susceptible de cuantificación económica, esta –a diferencia de la pensión compensatoria, «ex» artículo 97 L.E.C. (R.C.L. 2000, 34, 962 y R.C.L. 2001, 1892)– habrá de hacerse en función a las características y la intensidad de la dedicación de uno de los cónyuges, en este caso la esposa, al cuidado del hogar familiar así como en atención al sueldo que una tercera persona cobraría por realizar tales trabajos, no por lo tanto como interesadamente pretende la recurrente en función de las ganancias o incremento patrimonial que haya tenido el otro cónyuge durante el tiempo que duró la vida en común, pues el mencionado precepto es claro y solo contempla una compensación por el trabajo prestado en la casa. Otra cosa sería que hubiera contribuido a la actividad profesional del otro y a su mejora patrimonial desinteresadamente, en cuyo caso podría haber derecho a una compensación por el trabajo realizado en este ámbito, pero no en base al precepto citado que solo contempla el trabajo en la casa»*. Obviamente esta última aseveración que subrayamos decae tras la nueva interpretación efectuada en la sentencia comentada donde quedan subsumidas dichas actividades en el art. 1.438 C.C. Pero aún conserva actualidad el resto de su razonamiento, donde la Audiencia Vallisoletana argumenta que: *«Como bien dice la Sentencia apelada no debemos confundir «el hecho de que el cónyuge que no trabaja en la casa sea el legitimado pasivamente para soportar el pago de la indemnización, en cuanto la asunción de tales obligaciones familiares por el otro cónyuge le libera en gran medida de ellas, permitiéndole dedicar un mayor tiempo y esfuerzo a su formación, proyección y desarrollo profesional, que a su vez va a redundar en una mejor situación profesional y mayores ingresos que en su totalidad –tras hacer frente a las cargas familiares– va hacer suyos de forma exclusiva, con el hecho de que para su devengo o concreción haya de contemplarse la intensidad del incremento patrimonial-enriquecimiento, en versión de la actora, pues tal incremento, al igual que las posibles pérdidas o eventual quiebra, dependen de la propia pericia, celo, dedicación profesional e incluso suerte o fatalidad comercial del cónyuge que trabaja fuera, circunstancias todas ellas ajenas a la compensación»* En este sentido, compartimos plenamente las objeciones opuestas a la esposa en la sentencia que comentamos.

De hecho, aunque en la S.A.P. de Murcia de 6 de noviembre de 2006 (J.U.R. 2006, 284978) se contengan algunas observaciones completamente superadas por la Jurisprudencia, como por ejemplo las objeciones a que el trabajo para la casa sea remunerado atendiendo a lo que hubiera cobrado una empleada doméstica-sistema que el Alto Tribunal admitiría más tarde en su S.T.S. de 14 de julio de 2011 como uno de tantos- es lo cierto que son plenamente atendibles las reticencias de esta sentencia murciana a que exigir un porcentaje

en las ganancias del otro cónyuge como forma de pago sea una fórmula idónea y no una verdadera desnaturalización del régimen, transformándolo en algo que no es. E incluso se albergan en ella reivindicaciones que ahora recobran actualidad, instando a que el Juez pondere que quien solicita la compensación no se ha ceñido, sin más, a las labores domésticas, sino que ha compaginado su asunción con una actividad profesional. Defendió entonces esta sentencia sobre el crédito nacido ex art. 1.438 C.C. que : *«ha de fijarse mediante una suma específica, no con un porcentaje determinado, como pretende aquí la recurrente, pues ello confundiría en buena medida el régimen de separación de bienes con el de participación, sometiendo a los contrayentes por esta indirecta vía a un régimen no pactado ni deseado. La compensación se determinará atendiendo a fórmulas y principios de equidad, atemperando la discrecionalidad judicial a la importancia de los beneficios finalmente obtenidos por el deudor en relación con ese plus de colaboración a la familia residencial en el acreedor, lo que dependerá en gran medida de los años de convivencia, del número de hijos, auxilio de terceras personas, compatibilización con una actividad económica o laboral, etc.»*.

Aclarado, pues, que el art. 1.438 C.C. no nos impone entrar en esta dinámica y estudiar la evolución de los respectivos patrimonios de los cónyuges para calcular un enriquecimiento del que inferir un derecho de crédito diremos, sin embargo, que todo esto contrasta abiertamente con la senda seguida por otros legisladores, que sí han reputado que el enriquecimiento debiera actuar a modo de condicionante o presupuesto para demandar esta percepción.

El C.C. Cat., sin ir más lejos, ha sabido conjugar la tesis de la sobreaportación con la exigencia de que la contribución excesiva realizada en el ámbito doméstico repercute positivamente en el patrimonio del otro cónyuge para generar derecho a una compensación. Así se infiere del art. 232.5.1 C.C. Cat. a cuyo tenor: *«en el régimen de separación de bienes, si un cónyuge ha trabajado para la casa sustancialmente más que el otro tiene derecho a una compensación económica por esta dedicación siempre y cuando en el momento de la extinción del régimen por separación, divorcio, nulidad o muerte de uno de los cónyuges o, en su caso, del cese efectivo de la convivencia, el otro haya obtenido un incremento patrimonial superior de acuerdo con la presente sección»*. Además se ha establecido un complejo sistema de cálculo en el art. 236 C.C. Cat. atendiendo a las variaciones experimentadas por los respectivos patrimonios, previéndose en el art. 235.24 C.C. Cat. que *«La compensación económica por razón de trabajo tiene como límite la cuarta parte de la diferencia entre los incrementos de los patrimonios de los cónyuges, calculada de acuerdo con las reglas establecidas por el artículo 232-6. Sin embargo, si el cónyuge acreedor prueba que su contribución ha sido notablemente superior; la autoridad judicial puede incrementar esta cuantía»*.

## **6. ORIGINALIDAD DE LA S.T.S. DE 26 DE ABRIL DE 2017 (R.J. 2017/1720): INTEGRACIÓN EN EL TRABAJO PARA LA CASA COMPENSABLE EX ART.1438 C.C. DEL TRABAJO PRECARIO REALIZADO EN NEGOCIOS DEL OTRO CÓNYPUGE.**

Que la sentencia que comentamos conceda relevancia a ciertas actividades retribuidas realizadas en los negocios familiares del otro cónyuge es un primer paso para ensanchar los márgenes de nuestro precario art. 1438 C.C., extendiéndolo en el futuro a cualquier otra actividad retribuida ejecutada por quien en mayor medida sobrelleva las responsabilidades domésticas.

En lo sucesivo, por supuesto, no se repetirán decisiones como la contenida en la S.A.P. A Coruña de 30 de junio de 2016 (J.U.R. 2016\225805), donde haciendo aplicación de las exigencias de la S.T.S. de 14 de julio de 2011 (R.J. 2011, 5122) se deniega el reconocimiento de la compensación a una enfermera que trabajó como tal durante todo el tiempo del matrimonio, aunque solicitó una reducción de jornada para compatibilizar su profesión con la colaboración en una empresa familiar. Esta cooperación, de modo similar a lo que establece el C.C. Cat., queda asimilada en S.T.S. 26 de abril de 2017 a las tareas domésticas, con lo que el Alto Tribunal realiza una interpretación que adecua la norma a realidad del momento en que se ha de aplicar. Y es que si la dedicación pasada a la familia implicó un ahorro al no tener que contratar personal doméstico y fue improductiva para el peticionario, esta entrega a los negocios pertenecientes al otro cónyuge, se rige por la misma *ratio*.

Por último, puesto que la sentencia contiene una referencia a las relaciones que existen entre la percepción del art. 1438 C.C. y la consagrada en el art. 97 C.C., no desaprovecharemos la oportunidad que se nos brinda para recordar que la colaboración en las actividades profesionales del otro cónyuge está recogida expresa-

mente como uno de los parámetros que decidirán en el art. 97 C.C. acerca de la existencia del desequilibrio compensable, su catalogación como coyuntural o perpetuo, de concurrir aquél— con vistas a una temporalización de una pensión, si se aprecia lo primero— y la cuantificación de la suma que deba concederse por ese concepto, compatible con lo que proceda, en su caso, por la dedicación pasada a la familia aplicando el art. 1438 C.C. si hubiera regido separación de bienes. (S.T.S. de 11 diciembre de 2015)

Pueden ser muchas y variadas las situaciones que se creen. El art. 232.10 C.C. Cat., admite expresamente la compatibilidad de la compensación económica por razón de trabajo «con los demás derechos de carácter económico que corresponden al cónyuge acreedor y deben tenerse en cuenta para fijar estos derechos y, si procede, para modificarlos». Convirtiendo en innecesaria una aclaración que ha tenido que realizar la Jurisprudencia ante el laconismo de nuestro Código.

Ante todo, la confluencia entre ambas exige que las relaciones económicas entre los cónyuges se encaucen a través de una separación de bienes. Cumplimentado este requisito, sería perfectamente posible acordar una renuncia a la compensación del art. 97 C.C., permaneciendo intacta la del art. 1.438 C.C. Como también cabe hacer lo contrario, al gozar ésta de autonomía y entidad propia. Mas el reconocimiento de la percepción del art. 1.438 C.C., siendo ésta una norma de liquidación, influirá en la decisión de reconocer la prevista en el art. 97 C.C. (S.T.S. 14 de marzo de 2017). Algo más que lógico si queremos evitar un doble resarcimiento. Para lo cual encontraremos asidero en el propio artículo 97 C.C., que permite reparar no sólo en los parámetros en él enunciados, sino en «cualquier otra circunstancia relevante» (art.97.9 C.C.). Hallándose entre ellas el previo reconocimiento de la compensación del art. 1438 C.C., que decidirá si aflora, o no, tras la ruptura un desequilibrio resarcible por aplicación del art. 97 C.C.

Así pues, a la hora de liquidar el régimen se compararán las aportaciones hechas por los respectivos cónyuges al levantamiento de las cargas, naciendo un crédito a favor de quien haya contribuido en exceso con el trabajo al hogar.

Evidentemente ya habrán sido ponderados con ello factores que se reiteran en el art. 97 C.C., donde es cierto que se valora la dedicación futura, como recoge el Ponente de nuestra sentencia, mas también se repara en la dedicación pasada a la familia (art. 97.4 C.C.), y en la colaboración con su trabajo en actividades mercantiles, industriales o profesionales del otro cónyuge (art. 97.5 C.C.). Es decir, se evalúan tanto acontecimientos pretéritos ligados a la convivencia conyugal, como otros que habrán de discurrir tras la ruptura.

Dicho esto comprenderemos que si la suma concedida por aplicación del art. 1.438 C.C. fuera significativa, ello podría implicar la disipación del desequilibrio compensable por la vía del art. 97 C.C., en aras a evitar un doble resarcimiento o, al menos, la temporalización de la cantidad reconocida por tal concepto, si incidiera positivamente lo recibido por asumir el trabajo doméstico en separación de bienes (art. 1.438 C.C.) en la mitigación de un desequilibrio aun persistente entre los cónyuges (art.97 C.C.).

La S.A.P. de Álava de 25 de abril de 2002 (Prov. 2003/231109) entendería, de este modo, que el pacto concertado en relación a la dedicación a las tareas domésticas (art. 1.438 C.C.) tuvo el efecto colateral de disipar cualquier sombra de desequilibrio que pudiera haberse gestado por aplicación del 97 C.C., al ser sumamente generosa la cantidad concedida en relación al art. 1.438 C.C. Por lo que desestimó la pretensión de la esposa de ver reconocida además una pensión compensatoria. En efecto, en la capitulación matrimonial donde se acordó el cambio a una separación de bienes, el marido asumió el compromiso de pagarle, si el matrimonio se disolviera a causa de su propio fallecimiento, treinta millones de pesetas con fundamento en el art. 1.438 C.C., quedando reducida dicha cifra a la mitad si lo fuera por divorcio. Y preveía un sistema de revisión de dichas cantidades. El Tribunal, dada la magnanimidad de semejante concierto, se niega compensar por partida doble, entendiéndose que la largueza de esa estipulación ya ha absorbido cuantos perjuicios se generaran para la esposa de dicha unión.

Por el contrario, de seguir latente el desequilibrio compensable *ex art. 97 C.C.*, debemos defender la autonomía de ambas percepciones. Resultado por el que pugna la S.A.P. de La Rioja de 3 de octubre 2012 (J.U.R. 2012/404433). En ella se estimó acertadamente que con lo que recibiera la esposa por aplicación del art. 1438 C.C., podría remontarse económicamente en unos años y no hallando motivos, por ello, para reconocer con carácter indefinido una pensión compensatoria (art. 97 C.C.), sí se le concedió, en cambio, con carácter temporal, para resarcir el desequilibrio perdurable. Por lo que se revocó la solución impuesta por el Juez *a quo*, que permitió que el marido quedase liberado del pago de la compensatoria del art. 97 C.C. tan pronto como abonara la concerniente al art. 1438 C.C. La Audiencia impuso en su lugar el pago periódico de una suma por el primero de los conceptos en defensa de la sustantividad de ambas. En efecto,

con el establecimiento de dicha condición resolutoria, explicó el Tribunal *«se produce el efecto de subvertir la naturaleza jurídica de la pensión compensatoria, la cual queda transformada en una suerte de cláusula penal que el esposo ha de pagar en tanto no cumpla con la obligación de pagar la compensación o indemnización prevenida en el artículo 1.438 del C.C.»*. Esto es, cada cual cumple su propia función, sin que el pronto pago de la prevista en el art. 1.438 C.C. pueda abolir la reconocida por el art. 97 C.C., cuya duración y montante giraron en torno a la primera, haciendo tabula rasa de un resarcimiento fijado para un desequilibrio que todavía no ha sido erradicado.

# DUE

Derecho  
de la Unión  
Europea

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

## **1. INSTITUCIONES EUROPEAS.**

### **• Presidencia del Consejo de la Unión europea, segundo semestre 2017: Estonia**

Asumen la Presidencia del Consejo, por turnos de seis meses, los distintos Estados miembros de la Unión europea. Durante un semestre, el Estado de turno preside las sesiones en todos los niveles del Consejo para garantizar así la continuidad del trabajo de la UE en esa institución.

Los Estados miembros que ejercen la Presidencia colaboran estrechamente en grupos de tres, denominados «tríos» siendo este sistema instaurado por el Tratado de Lisboa en 2009. El trío fija los objetivos a largo plazo y elabora el programa común decidiendo los temas y principales asuntos que el Consejo deberá abordar durante un periodo de 18 meses. Con arreglo a este programa, cada uno de los tres países elabora su programa semestral con mayor detalle.

El trío actual está integrado por las presidencias de Estonia, Bulgaria y Austria.

#### **Presidencia estonia del Consejo de la U.E:**

Las prioridades de la Presidencia de Estonia se basan en la agenda estratégica del Consejo Europeo y en los objetivos comunes formulados por los Estados miembros y las instituciones de la U.E. en la Declaración de Roma con ocasión del 60º aniversario de los Tratados de Roma.

La Presidencia estonia se centrará en las siguientes prioridades:

- Una economía europea abierta e innovadora:
  - Proteger y promover las cuatro libertades de la UE: libre circulación de bienes, personas, servicios y capitales.
  - Garantizar que ofrecer servicios o montar un negocio en la Unión Europea es lo más sencillo posible y avanzar en las negociaciones sobre comercio.
  - Crear nuevas oportunidades de financiación para empresas y asegurar un sector bancario estable.
  - Establecer un sistema de electricidad estable, con un buen funcionamiento del mercado y que otorgue poder a los consumidores.
  - Asegurar una competencia justa y evitar la evasión fiscal.

- Una Europa segura:
  - Fortalecer el combate contra el terrorismo y el crimen organizado. Se reforzará la seguridad interna y la protección de las fronteras exteriores de la U.E., a través de la cooperación y el uso de sistemas de información innovadores.
  - Continuar con el trabajo para combatir la crisis de migraciones y reformar el Sistema Europeo Común de Asilo.
  - Apoyar y reforzar las relaciones con los países que forman parte del Partenariado Oriental.
  - Incrementar el gasto en defensa, desarrollar la cooperación europea en materia de defensa y el partenariado entre la Unión Europea y la OTAN.
- Una Europa digital y con libre transferencia de datos:
  - Desarrollar e-servicios y e-comercios paneuropeos con el fin de beneficiar a consumidores, productos y empresas.
  - Asegurar comunicaciones electrónicas modernas y seguras y que estén disponibles en toda Europa; crear un entorno favorable a servicios nuevos e innovadores.
  - Avanzar servicios públicos digitales paneuropeos para facilitar el día a día de los ciudadanos.
- Un Europa sostenible e inclusiva:
  - Modernizar las normas para promover la movilidad en el empleo y el libre movimiento de personas.
  - Asegurar la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y la inclusión social.
  - Asegurar un entorno más limpio.

Más información en la página web de la Presidencia:

<https://www.eu2017.eu/>

## 2. DERECHO DE SOCIEDADES:

### • *Publicada la nueva Directiva europea sobre el derecho de sociedades.*

El D.O.U.E. publica en su edición del 30 de junio, la directiva 2017/113/UE de 14 de junio, del Parlamento europeo y del Consejo sobre determinados aspectos del derecho de sociedades (versión codificada).

La nueva Directiva tiene por objeto:

- La coordinación, para hacerlas equivalentes, de las garantías que, para proteger los intereses de socios y terceros, se exigen en los Estados miembros a las sociedades definidas en el artículo 54, párrafo segundo, del Tratado, en lo relativo a la publicidad, a la validez de las obligaciones contraídas por las sociedades por acciones y las sociedades de responsabilidad limitada, y a la nulidad de dichas sociedades,
- los requisitos de publicidad en relación con las sucursales constituidas en un Estado miembro por determinadas formas de sociedades sujetas a la normativa de otro Estado,
- las fusiones de sociedades anónimas,
- las fusiones transfronterizas de sociedades de capital,
- la escisión de sociedades anónimas.

Texto completo de la Directiva en el siguiente enlace, teniendo en cuenta que entra en vigor a los 20 días de su publicación en el D.O.U.E. (texto para los Estados miembros):

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:32017L1132&from=ES>

## 3. JUSTICIA:

### • *Informe anual sobre el control de la aplicación del derecho de la Unión europea.*

La Comisión europea acaba de hacer público el Informe anual sobre el control de la aplicación del derecho de la U.E.

La aplicación efectiva de la legislación es esencial para garantizar que los ciudadanos y las empresas disfruten de los beneficios que aporta el derecho de la Unión. A menudo, cuando surgen problemas la razón no es la falta de legislación de la U.E. sino más bien el que los Estados miembros no aplican dicha legislación de forma correcta y efectiva. Asimismo, el mercado único de la U.E. sigue siendo el activo más valioso de Europa para millones de ciudadanos y empresas, y la Comisión europea mantiene el compromiso de garantizar que los ciudadanos y las empresas disfruten cada día de la libertad de vivir, trabajar, comprar y comerciar en veintiocho Estados miembros, para lo cual verifica la aplicación de las normativa de la U.E. sobre el mercado único.

### **Informe anual sobre el control de la aplicación del Derecho de la Unión en 2016.**

El Informe anual relativo a 2016 muestra un aumento considerable (un 21%) de los casos de infracción abiertos en comparación con el año anterior, alcanzando así un máximo en un período de cinco años. Este hecho es motivo de preocupación, ya que no aplicar correctamente la legislación de la U.E. impide que los ciudadanos y las empresas disfruten de los derechos y los beneficios que les confiere la legislación europea. Por ejemplo, la plena transposición y aplicación de las normas de la U.E. en materia de contratación pública y concesiones es esencial para que a las pequeñas y medianas empresas (pymes) les resulte más fácil y más barato presentar ofertas para contratos públicos.

La Comisión, por tanto, actúa con firmeza cuando las infracciones del Derecho de la U.E. dificulten la consecución de los objetivos de las políticas clave de la U.E.

Chipre y Bélgica registraban el mayor número de asuntos en curso por transposición tardía, mientras que Italia, Eslovaquia y Dinamarca presentaban el menor número de asuntos. Por otra parte, Alemania y España tenían el número más elevado de asuntos pendientes por transposición o aplicación incorrectas de la legislación de la U.E., siendo Estonia el Estado miembro con el menor número de asuntos en curso el año pasado.

Los ámbitos en los que se abrieron más asuntos por infracción en 2016 fueron el mercado interior, la industria, el emprendimiento y las pymes, así como el medio ambiente.

### **Lucha contra la transposición tardía de directivas**

Para que los ciudadanos y las empresas puedan disfrutar de los beneficios que les aporta el derecho de la U.E., es esencial que los Estados miembros incorporen las directivas europeas a su ordenamiento jurídico nacional en los plazos en los que se comprometieron a hacerlo.

En 2016, el número de nuevos procedimientos de infracción por transposición tardía casi se duplicó (847 asuntos) en comparación con el año anterior (543 asuntos). La Comisión puso en marcha nuevos procedimientos de infracción contra la mayoría de Estados miembros por no transponer las directivas sobre contratación pública y concesiones (directivas 2014/23/UE, 2014/24/UE y 2014/25/UE), sobre productos del tabaco (directivas 2014/40/UE y 2014/109/UE) y sobre el permiso de conducción (directiva 2014/85/UE).

Para facilitar la transposición dentro de los plazos acordados, la Comisión ha seguido ayudando a los Estados miembros mediante la elaboración de planes para la aplicación, sitios web específicos y documentos de orientación, así como mediante el intercambio de las mejores prácticas en reuniones de grupos de expertos.

El año pasado, la Comisión remitió tres asuntos al Tribunal de Justicia de la U.E. y solicitó que se impusieran sanciones económicas: dos asuntos relativos a Luxemburgo y uno referente a Rumanía.

# INFORMACIÓN JURÍDICA

## Y ACTUALIDAD EDITORIAL

PRIMERA QUINCENA DE JULIO DE 2017



### PUBLICACIONES PERIÓDICAS

▶ **Revista de Actualidad Administrativa**  
Número 7-8

▶ **Revista de Actualidad Civil**  
Número 6

▶ **Revista de Derecho Bancario y Bursátil**  
Número 146

▶ **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**  
Número 314

▶ **Nueva Revista Española de Derecho del Trabajo**  
Número 198

▶ **Revista Española de Derecho Financiero**  
Número 174

Director: *Rafael de Mendizábal Allende*  
Subdirector: *Santiago Soldevila Fragoso*

# Actualidad Administrativa

REVISTA JURÍDICA DE DOCTRINA, JURISPRUDENCIA Y PRÁCTICA PROFESIONAL DE DERECHO ADMINISTRATIVO

**NÚM. 7-8** • JULIO-AGOSTO 2017



- Plazo de interposición y enfermedad del abogado
- Canal de denuncia en las personas jurídicas públicas
- Me avisaron tarde del cambio de mi vuelo. ¿A quién reclamo?
- En el silencio administrativo no está la respuesta

Consulte en  
<http://smarteca.es/>  
la revista en su formato electrónico



**smarteca**

 **Wolters Kluwer**

## SUMARIO

Núm. 7-8 • Julio-Agosto 2017

### CARTA AL LECTOR

- Un apunte sobre el diseño constitucional de la función consultiva  
por Rafael de Mendizábal Allende ..... 6

### EDITORIAL

- Taxi!!!, Taxi!!!  
por Santiago Soldevila Frago ..... 10

### EJERCER EN FORMA Y PLAZO

(a cargo de Manuel Fernández-Lomana García)

- Derecho de asilo y medidas cautelares  
por Manuel Fernández-Lomana García ..... 14
- Recurso desierto y competencia para conocer del incidente de nulidad de actuaciones  
por Manuel Fernández-Lomana García ..... 22
- Plazo de interposición y enfermedad del abogado  
por Manuel Fernández-Lomana García ..... 24
- Recordatorio de la doctrina constitucional en materia de emplazamientos a los demandados  
por Belén Triana Reyes ..... 26

### ADMINISTRACIÓN DEL SIGLO XXI

(a cargo de Miguel Ángel Davara Rodríguez)

- Canal de denuncia en las personas jurídicas públicas  
por Ignacio Alba Muñoz ..... 30
- El Reglamento Europol  
por Miguel Ángel Davara Rodríguez ..... 43
- Los Smart contract  
por Elena Davara Fernández de Marcos ..... 48

## Sumario

## EUROPA

(a cargo de Santiago Soldevila Fragoso)

- Control de legalidad de las solicitudes de información fiscal dirigidas por un estado miembro  
por Juan Luis Requejo Pagés ..... 53
- Me avisaron tarde del cambio de mi vuelo. ¿A quién reclamo?  
por Santiago Soldevila Fragoso ..... 62
- Libertad religiosa y velo islámico en el empleo  
por Santiago Soldevila Fragoso ..... 65
- Autorización de residencia por razones excepcionales. Derecho a residir de carácter derivado otorgado al progenitor de un tercer estado  
por Ana M. Sangüesa Cabezudo ..... 69

## ACTUALIDAD

- En el silencio administrativo no está la respuesta  
por Francisco Pleite Guadamillas ..... 75
- Lo que queda por hacer: los reglamentos en las Leyes 39 y 40/2015, de 1 de octubre  
por Antonio Cano Murcia ..... 78
- Sobre el art. 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas  
por Juan Carlos Grijalba López ..... 82

## EN LA PRÁCTICA

- Casas de maestros ..... 90
- El derecho administrativo de la mano del derecho registral: actos firmes y actos que ponen fin a la vía administrativa ..... 93

## ACTUALIDAD JURISPRUDENCIAL

- Las limitaciones establecidas por el Ayuntamiento de Mataró en cuanto a la superficie de los locales donde se ejerce la prostitución, no son legales ..... 96
- El TC declara la inconstitucionalidad parcial del Decreto de la Generalitat que modifica la demarcación de los Registros en Cataluña ..... 96
- Aval del TC a las competencias estatales de coordinación en materia de protección civil ..... 97
- El Estado y la CA Extremadura deberán pagar 10,4 millones cada una por incumplir el derecho europeo ..... 98
- La AN rechaza indemnizar las lesiones sufridas por un menor arrollado al bajar del tren cuando regresaba de un botellón ..... 98

## Sumario

- 10.000 euros de indemnización por el daño moral a un hombre de 39 años que queda impotente tras ser operado de fimosis ..... 99
- Se reconoce a un funcionario interino el pase a la situación de servicios especiales tras ser nombrado Eurodiputado..... 99
- El TSJ Madrid declara la nulidad del PGOU de Boadilla del Monte (Madrid) al haberse omitido el informe de impacto de género ..... 100
- Cómputo de los 2 años para solicitar la colegiación sin título profesional de abogado desde la entrada en vigor de la Ley 5/2012..... 101
- La Justicia respalda mantener tal cual el nombre de la localidad: Guadiana del Caudillo ..... 101
- El TSJ confirma la indemnización de 710.000 euros para la familia del fallecido en El Retiro tras caerle una rama desprendida de un árbol ..... 102
- El TSJ Madrid limita la nueva casación autonómica a la unificación de la jurisprudencia dictada por la propia Sala..... 102
- Son revisables las sanciones firmes impuestas en virtud de un precepto declarado posteriormente inconstitucional ..... 103

## ACTUALIDAD LEGISLATIVA

- Régimen jurídico del control interno en las entidades del sector público local ... 104
- El Congreso convalida la reforma de la estiba portuaria ..... 106
- Nueva Ley de cámaras oficiales de las Illes Balears ..... 110
- La Comunidad Valenciana amplía el ámbito de la iniciativa legislativa popular... 111
- Cantabria permitirá el desarrollo de la actividad minera en el subsuelo del suelo rústico ..... 113

COLECCIÓN CIVIL

Director: *Xavier O'Callaghan Muñoz*

# ACTUALIDAD **civil**

REVISTA JURÍDICA DE DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA CIVIL, MERCANTIL Y PROCESAL

Edición electrónica:  
<http://smarteca.es>

**NÚMERO 6**

JUNIO DE 2017

**A FONDO**

La copia privada  
y la compensación:  
estado de la cuestión  
en España

**ESTUDIO DE  
JURISPRUDENCIA**

Las hipotecas multidivisa y  
la obligatoriedad de elevar  
cuestión prejudicial

**A FONDO**

La prohibición  
de autoindemnización  
por daños en bienes propios



«Reflexiones  
sobre la llamada  
reproducción  
asistida  
post mortem»



Wolters Kluwer

## Sumario

ACTUALIDAD  
**civil**

N.º 6 • JUNIO 2017

## DERECHOS REALES

## A Fondo

<b>La copia privada y la compensación: estado de la cuestión en España</b> <i>Antonio Salas Carceller</i> .....	4
<b>Evolución legislativa de la Propiedad Intelectual</b> <i>José Antonio Suárez</i> .....	16
<b>Los delitos relativos a la propiedad intelectual en la era digital. Especial referencia al tipo base nuclear y el nuevo tipo de facilitación del acceso y localización en internet de contenidos protegidos</b> <i>Jesús José Tirado Estrada</i> .....	22

## Nuestra Biblioteca

<b>Elementos de Derecho Hipotecario. Ajustado al nuevo programa de Notarías, de Lino Rodríguez Otero</b> <i>Reseña de Francesca Llodrà Grimalt</i> .....	58
---	----

## PERSONA Y DERECHOS

## A Fondo

<b>La prohibición de autoindemnización por daños en bienes propios con origen en bienes que pertenecen a varias personas y al perjudicado</b> <i>Vicente Magro Servet</i> .....	62
<b>La llamada reproducción asistida post mortem. Algunas reflexiones</b> <i>María Elena Cobas Cobiella</i> .....	68

## Estudio de jurisprudencia

<b>La jurisprudencia del TEDH en materia de gestación por sustitución y su influencia en la jurisprudencia española</b> <i>Fruela Río Santos</i> .....	84
---	----

## PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

## Estudio de jurisprudencia

<b>Las hipotecas multidivisa y la obligatoriedad de elevar cuestión prejudicial en evitación de la ulterior responsabilidad patrimonial del Estado</b> <i>Patricia Gabeiras Vázquez</i> .....	96
--	----

ACTUALIDAD

**civil**

Sumario

N.º 6 • JUNIO 2017

**LA SELECCIÓN DE XAVIER O'CALLAGHAN**

Efectos de la sentencia que estimó una acción colectiva de cesación de la cláusula suelo en un posterior proceso individual contra la misma cláusula .....	110
--	-----



NUEVA REVISTA ESPAÑOLA DE

# Derecho del Trabajo

NÚM. 198 • MAYO 2017

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

La prestación por maternidad en la gestación por sustitución  
*Raquel Poquet Catalá*

Convenio colectivo ultraactivo y transmisión de empresa  
*Carmen Ferradans Caramés*

Pliego de condiciones y subrogación de plantilla: problemas actuales  
*Ignasi Beltrán de Heredia Ruiz*

La subrogación de trabajadores de contratas vía convenio colectivo.  
Marco jurídico tras la sentencia *Temco* *David Calvo Morales*

Reacciones posibles del demandado frente a la demanda; en particular,  
la contestación a la misma en el enjuiciamiento laboral *Miriam Monjas Barrena*

¿Reformar las pensiones de nuevo? Cambio o desconfiguración  
*Antonio Costa Reyes*

Aspectos críticos de la regulación legal de los subinspectores laborales. Estudio  
de la LITSS *Fernando Boró Herrera*

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**



THOMSON REUTERS

**ARANZADI**



**SUMARIO**

**TRIBUNA DE ACTUALIDAD**

*ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO*

VISIÓN LABORALISTA DE 41 OBRAS LITERARIAS.....	15
--	----

**ESTUDIOS**

**MATERNIDAD**

*RAQUEL POQUET CATALÁ*

LA PRESTACIÓN POR MATERNIDAD EN LA GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN.....	51
Maternity benefit in gestation by substitution	

**TRANSMISIÓN DE EMPRESA**

*CARMEN FERRADANS CARAMÉS*

CONVENIO COLECTIVO ULTRAACTIVO Y TRANSMISIÓN DE EMPRESA.....	77
Ultra-active collective agreement and transmission of business	

*IGNASI BELTRÁN DE HEREDIA RUIZ*

PLIEGO DE CONDICIONES Y SUBROGACIÓN DE PLANTILLA: PROBLEMAS ACTUALES....	107
Concession contract and obligation on the transferee to take on workers: actual problems	

*DAVID CALVO MORALES*

LA SUBROGACIÓN DE TRABAJADORES DE CONTRATAS VÍA CONVENIO COLECTIVO. MARCO JURÍDICO TRAS LA SENTENCIA «TEMCO».....	127
The workers' subrogation in the collective agreements: legal framework after the «temco» case	

10 NREDT 2017 • 198



**CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

*MIRIAM MONJAS BARRENA*

REACCIONES POSIBLES DEL DEMANDADO FRENTE A LA DEMANDA; EN PARTICULAR, LA CONTESTACIÓN A LA MISMA EN EL ENJUICIAMIENTO LABORAL..... 153  
 Defendant several reactions against the demand; especially, their opposition to it in the labor procedure

**REFORMA DE PENSIONES**

*ANTONIO COSTA REYES*

¿REFORMAR LAS PENSIONES DE NUEVO? CAMBIO O DESCONFIGURACIÓN ..... 179  
 Reform pensions again? Change or deconfiguration

**ANALIZANDO LA NORMA**

*FERNANDO BORÓ HERRERA*

ASPECTOS CRÍTICOS DE LA REGULACIÓN LEGAL DE LOS SUBINSPECTORES LABORA- LES..... 223  
 Critical aspects of legal regulation of the labor subinspectors. Estudio de la Ley 23/2015, de 21 de julio, Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social

**SENTENCIAS COMENTADAS**

**I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES**

**A) TUTELA DE DERECHOS FUNDAMENTALES**

*MILENA BOGONI*

DESIGUALDAD RETRIBUTIVA Y RECONOCIMIENTO DE ANTIGÜEDAD EN EL PERSONAL LABORAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA..... 255  
 Salary inequality and time of service in Public Administration. STJS de Andalucía de 28 de abril de 2016 (AS 2016, 1325)

**B) PROCESOS DE PROMOCIÓN**

*JULIA MUÑOZ MOLINA*

DERECHO A PARTICIPAR EN LOS PROCESOS DE PROMOCIÓN Y RECLASIFICACIÓN PROFESIONAL DEL PERSONAL INDEFINIDO..... 263  
 Right to participate in the processes of promotion and professional reclassification of indefinite permanent staff. STSJ de Andalucía/Sevilla de 22 de junio de 2016 (AS 2016, 400)





## C) RECLAMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN

MARGARITA ARENAS VIRUEZ

- LA DISCAPACIDAD COMO CRITERIO CUANTIFICADOR DEL DAÑO MORAL POR LESIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES..... 271
- Disability as a quantitative indicator of moral damage for the breach of fundamental rights. SJS núm. 20 de Barcelona, de 3 de agosto de 2016 (AS 2016, 1494)

## D) MODIFICACIÓN SUSTANCIAL

JOSÉ GUSTAVO QUIRÓS HIDALGO

- SOBRE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE CONDICIONES DE TRABAJO COMO CAUCE VÁLIDO PARA LA REDUCCIÓN DE JORNADA Y SOBRE EL NECESARIO SOMETIMIENTO DE SU CAUSA JUSTIFICATIVA AL JUICIO DE IDONEIDAD..... 281
- About the substantial changes in working conditions as a proper way for the reduction of working time and the necessary suitability judgment of its justification. STSJ Andalucía/Sevilla de 7 de septiembre de 2016 (AS 2016, 1408)

## II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

## A) DESPIDO Y CANTIDADES

CARMEN GRAU PINEDA

- DESPIDO Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD..... 291
- Dismissal and claim of amount. SJS núm. 6 de Murcia, de 19 de mayo de 2016 (AS 2016, 1378)

MARÍA ARETA MARTÍNEZ

- ACUMULACIÓN DE PROCESOS (DESPIDO DISCIPLINARIO Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD) Y FACULTAD DEL FOGASA PARA SOLICITAR AL JUEZ LA EXTINCIÓN INDEMNIZADA DE LA RELACIÓN LABORAL POR IMPOSIBILIDAD DE READMISIÓN ALTERNATIVA. STSJ DE ANDALUCÍA/SEVILLA, DE 5 DE MAYO DE 2016 (AS 2016, 912) ..... 301
- The amalgamation of labour proceedings (dismissal on disciplinary grounds and pay claim) and the power of the Spanish Wage Guarantee Fund to request that the Labour Court terminates the employment relationship as the reinstatement option is no longer possible

## B) DESPIDO COLECTIVO

ERIK MONREAL BRINGSVAERD

- SOBRE LA CADUCIDAD O LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE LA AUTORIDAD LABORAL EN EL PROCEDIMIENTO DE OFICIO DEL ARTÍCULO 148.B) LRJS..... 331
- On the expiration or the prescription of the action of the Labour Authority in the ex officio procedure of article 148.b) LRJS. STSJ Andalucía/Sevilla, de 28 junio 2016 (AS 2016, 1420)

12 NREDT 2017 • 198



## C) DESPIDO OBJETIVO

*ANA BADIOLA SÁNCHEZ*

- SUBROGACIÓN EMPRESARIAL O DESPIDO POR PÉRDIDA DE ACTIVIDAD EN LOS SUPUESTOS DE RECOLOCACIÓN VOLUNTARIA EN UNA NUEVA EMPRESA COMO ALTERNATIVA A LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO. EL CASO CONCRETO DE LOS TRABAJADORES DE LAS OPERADORAS CONCESIONARIAS DEL SERVICIO DE «HANDLING» ..... 339
- Corporate subrogation or dismissal for loss of activity in cases of voluntary relocation in a new company as an alternative to the termination of the employment contract. The specific case of the workers of the concessionary operators of the handling service. SJS núm.33 de Barcelona, de 21 de julio de 2016 (AS 2016, 1493)

## III. SENTENCIA DESTACADA

*LUISA MARÍA GÓMEZ GARRIDO*

- ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DEL TJUE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2016 SOBRE INDEMNIZACIÓN POR EXTINCIÓN DE CONTRATOS DE INTERINIDAD ..... 349
- Analyse du jugement de la CJUE du 14 septembre 2016 relative à l'indemnité pour cessation de contrats d'intérim. STJUE de 14 de septiembre de 2016 (TJCE 2016, 111)

## CRÓNICAS

*FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO*

- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS ACUERDOS PACTO DE TOLEDO (SESIONES 11 A 15) ..... 375
- Commission de Suivi et Évaluation des Accords Pacte de Tolède (Sessions 11 à 15)

## BIBLIOGRAFÍA

## RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

*FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO*

- RECENSIÓN A LA OBRA: VV.AA.: «COMPATIBILIDAD DE PRESTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL CON TRABAJO», (C. SÁNCHEZ TRIGUEROS, DIR.A), THOMSON REUTERSAMP;ARANZADI, 2016. .... 391

*JUAN MOLINS GARCÍA-ATANCE*

- RECENSIÓN AL LIBRO: JOSÉ MARÍA RÍOS MESTRE: «REFLEXIONES SOBRE LA CONSIGNACIÓN EN LOS RECURSOS LABORALES» ..... 403

*DJAMIL TONY KAHALE CARRILLO*

- RECENSIÓN A LA OBRA: F. TRUJILLO PONS: «ESPAÑA FRENTE AL ACOSO LABORAL. UN ESTUDIO COMPARATIVO CON CANADÁ», ATELIER, BARCELONA, 2017 ..... 407

- NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES ..... 411

REVISTA  
DE DERECHO  
BANCARIO  
Y BURSÁTIL

146

AÑO XXXVI  
ABRIL-JUNIO 2017

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN  
BANCARIA Y BURSÁTIL

DIRECTOR  
JUAN SÁNCHEZ-CALERO GUILARTE

THOMSON REUTERS  
ARANZADI

# ÍNDICE

## ARTÍCULOS

	<u>Página</u>
— La regulación de la denuncia de infracciones y delitos contra la integridad de los mercados de valores: el nuevo marco legal del «whistleblowing». <i>Alejandro Fernández de Araoz Gómez-Acebo</i> .....	13
— Análisis jurídico de las obligaciones de naturaleza informativa de las sociedades cotizadas. <i>Carmen Rojo Álvarez-Manzaneda</i> .....	63
— Los requisitos subjetivos de los que ostentan la dirección efectiva en las sociedades del mercado financiero. <i>Javier Vercher Moll</i> .....	113
— Viejos y nuevos problemas en la regulación de la retribución de los consejeros en sociedades cerradas. <i>Cristina Guerrero Trevijano</i> .....	143

## CRÓNICAS

— La estandarización de la información financiera de pymes y autónomos como clave de acceso a la financiación. <i>Carmen Pastor Sempere</i> .....	179
— La actividad transfronteriza de las entidades financieras: el pasaporte comunitario en el marco de mecanismo único de supervisión. <i>Ernesto Vidal Llarío</i> .....	207
— Responsabilidad de los administradores de la sociedad de capital por la política de responsabilidad social corporativa. <i>Sara González Sánchez</i> .....	225

## JURISPRUDENCIA

— Falta de transparencia en el objeto principal del contrato. Acerca del predisponente que lo es pero que no quiere parecerlo. <i>Mariano Yzquierdo Tolsada, Carmen Muñoz García</i> .....	253
— La usura en los intereses remuneratorios y su incidencia en los préstamos hipotecarios. <i>Federico Adan Domenech</i> .....	277

**REVISTA DE DERECHO BANCARIO Y BURSÁTIL**

	<u>Página</u>
— Disposición de fondos en cuenta corriente bancaria por medio de fax: diligencia exigible a la entidad bancaria y carga de la prueba. <i>Juan Flaquer Riutort</i> .....	301

**NOTICIAS**

1. La Directiva 2014/92 y su trasposición al derecho español .....	313
2. Cláusulas de vencimiento anticipado y de intereses en los préstamos y créditos bancarios con consumidores: la sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017 y los autos de 8 y 22 de febrero del TS planteando cuestiones prejudiciales .....	321
3. Rescisión concursal y distribución de dividendos .....	331
4. El sistema de reclamación previa establecido en el Real Decreto-Ley 1/2017 sobre las cláusulas suelo .....	337
5. Reforma de la Directiva de derechos de los accionistas .....	341
6. Nuevos documentos sobre el BREXIT: el libro blanco del gobierno británico y los documentos de la CNMV de 6 de febrero de 2017 .....	345

**BIBLIOGRAFÍA**

DERECHO BANCARIO .....	351
DERECHO BURSÁTIL .....	355
OPAS .....	357
TITULOS VALORES .....	358

REVISTA DE

# DERECHO URBANÍSTICO y medio ambiente

**DIRECTOR** DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

## URBANISMO

**FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO**

*¿Es libre el justiprecio fijado por mutuo acuerdo?*

**FRANCISCO DE COMINGES CÁCERES**

*Los efectos de la anulación judicial de un plan general. La necesaria modulación de la equiparación de planes urbanísticos y disposiciones reglamentarias. Propuestas de mejora del sistema*

**FRANCISCO MERINO MATA**

*Nuevas reflexiones sobre la valoración del suelo rural, a la vista de las reformas efectuadas por la nueva Ley de Carreteras, y de que, con una de ellas, parece haberse encontrado la solución definitiva a la controversia sobre la tasación de los terrenos que se encuentran en situación básica rural y tienen asignado aprovechamiento urbanístico (...aunque en insólita oposición a la Ley del Suelo)*

## MEDIO AMBIENTE

**ANNA PALLARÈS SERRANO**

*Estudio sobre las fortalezas y debilidades de la planificación de montes*

**ALBERTO IBORT FRANCH y PAZ PARDO SIEIRO**

*La regulación de los Montes y los Parques Nacionales. A propósito del centenario de la primera Ley de Parques Nacionales y de la última modificación de la Ley de Montes*

AÑO LI • NÚM. 314 • JUNIO 2017

**RDU**

Revista de  
DERECHO  
URBANISTICO  
*y medio ambiente*

Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58  
rdu@rdu.es  
www.rdu.es

## SUMARIO DEL NÚMERO 314

	<u>Págs.</u>
<b>URBANISMO</b>	
<i>¿Es libre el justiprecio fijado por mutuo acuerdo? ..</i>	17
Por FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO.	
<i>Los efectos de la anulación judicial de un plan general. La necesaria modulación de la equiparación de planes urbanísticos y disposiciones reglamentarias. Propuestas de mejora del sistema .....</i>	45
Por FRANCISCO DE COMINGES CÁCERES.	
<i>Nuevas reflexiones sobre la valoración del suelo rural, a la vista de las reformas efectuadas por la nueva Ley de Carreteras, y de que, con una de ellas, parece haberse encontrado la solución definitiva a la controversia sobre la tasación de los terrenos que se encuentran en situación básica rural y tienen asignado aprovechamiento urbanístico (...aunque en insólita oposición a la Ley del Suelo) .....</i>	83
Por FRANCISCO MERINO MATA.	
<b>MEDIO AMBIENTE</b>	
<i>Estudio sobre las fortalezas y debilidades de la planificación de montes .....</i>	97
Por ANNA PALLARÈS SERRANO.	
<small>Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente ISSN 1139-4978, núm. 313, Madrid, junio (2017), págs. 9-10</small>	
	9

Sumario

	<u>Págs.</u>
<i>La regulación de los Montes y los Parques Nacionales. A propósito del centenario de la primera Ley de Parques Nacionales y de la última modificación de la Ley de Montes .....</i>	141
POR ALBERTO IBORT FRANCH Y PAZ PARDO SIEIRO.	

REVISTA ESPAÑOLA DE  
**DERECHO  
FINANCIERO**

**Los Presupuestos del Estado para 2017**, *Fernando de la Hucha Celador*

Alcance del deber general de colaboración entre Estados en la lucha contra el fraude fiscal, *Carlos María López Espadafor*

Aspectos dogmáticos de la aplicación del IBI en el ámbito portuario, *Joan Pagès i Galtés y Pablo Navarro Fernández*

El poder financiero de las entidades locales ante los principios de legalidad y jerarquía normativa, *Fernando Hernández Guijarro*

Operaciones vinculadas y transparencia fiscal internacional (TFI): análisis de su compatibilidad [Efectos de los ajustes (primario, bilateral y secundario) en escenarios de TFI], *Diana Ferrer Vidal*

PRESIDENTE

**MATÍAS CORTÉS DOMÍNGUEZ**

DIRECTOR

**FRANCISCO ESCRIBANO LÓPEZ**

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**

**NÚM. 174**

ABRIL-JUNIO 2017



CIVITAS



THOMSON REUTERS

## SUMARIO

ABREVIATURAS.....	11
<b>TRIBUNA</b>	
<i>FERNANDO DE LA HUCHA CELADOR</i>	
EL PROYECTO DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 2017: UNA VISIÓN GLOBAL Y HETERODOXA.....	17
<b>ESTUDIOS</b>	
<i>CARLOS MARÍA LÓPEZ ESPADAFOR</i>	
ALCANCE DEL DEBER GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE ESTADOS EN LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL.....	53
<i>JOAN PAGÈS I GALTÉS Y PABLO NAVARRO FERNÁNDEZ</i>	
ASPECTOS DOGMÁTICOS DE LA APLICACIÓN DEL IBI EN EL ÁMBITO PORTUARIO.....	81
<i>FERNANDO HERNÁNDEZ GUIJARRO</i>	
EL PODER FINANCIERO DE LAS ENTIDADES LOCALES ANTE LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y JERARQUÍA NORMATIVA.....	121
<i>DIANA FERRER VIDAL</i>	
OPERACIONES VINCULADAS Y TRANSPARENCIA FISCAL INTERNACIONAL (TFI): ANÁLISIS DE SU COMPATIBILIDAD.....	139
<b>JURISPRUDENCIA</b>	
<i>ÁNGELES GARCÍA FRÍAS</i>	
JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL FINANCIERA: BUNDESVERFASSUNGSGERICHT....	181
<i>DANIEL CASAS AGUDO</i>	
JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL FINANCIERA. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Y CORTE COSTITUZIONALE.....	185

10	REDF 2017 • 174	
<i>DANIEL CASAS AGUDO, YOLANDA GARCÍA CALVENTE, MARÍA DEL MAR SOTO MOYA Y ELENA MANZANO SILVA</i>		
	COMENTARIO GENERAL DE JURISPRUDENCIA.....	195
<i>ANTONIO LÓPEZ DÍAZ</i>		
	COMENTARIO GENERAL DE JURISPRUDENCIA CONTABLE .....	233
<i>ADOLFO MARTÍN JIMÉNEZ, FRANCISCO M. CARRASCO GONZÁLEZ Y ALEJANDRO GARCÍA HEREDIA</i>		
	JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA .....	251
<i>MERCEDES VIDAL GALLARDO</i>		
	LA DESESTIMACIÓN DE LA PRETENSIÓN DE QUE LOS CONTRIBUYENTES PUEDAN DESTINAR EL 0,7% DE LA CUOTA DEL IRPF AL SOSTENIMIENTO ECONÓMICO DE LA FEREDE.....	293
	NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES.....	307

# INFORMACIÓN JURÍDICA

## Y ACTUALIDAD EDITORIAL

SEGUNDA QUINCENA DE JULIO DE 2017

Registradores  
DE ESPAÑA

### PUBLICACIONES PERIÓDICAS

► **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**  
Número 761

► **Revista de Estudios Políticos**  
Número 176

## LIBROS

### ADQUIRIDOS POR LA BIBLIOTECA



► **DERECHO DE SOCIEDADES MERCANTILES**, Por *J.A. García-Cruces*



► **DERECHO MERCANTIL PARTE PRIMERA**, Por *Esperanza Gallego Sánchez*



► **DERECHO MERCANTIL PARTE SEGUNDA**, Por *Esperanza Gallego Sánchez*

## REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO



Año XCIII • Mayo-Junio • Núm. 761

# REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

**D. Jerónimo González Martínez**

Dedicada, en general, al estudio  
del Ordenamiento Civil y Mercantil,  
y especialmente al Régimen Hipotecario

---

Año XCIII • Mayo-Junio 2017 • Núm. 761

---

REVISTA BIMESTRAL



Todos los trabajos son originales.  
La Revista no se identifica necesariamente con las  
opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Dirección de la RCDI: Diego de León, 21.—28006 Madrid.—Tel. 91 270 17 62  
[www.revistacritica.es](http://www.revistacritica.es)  
[revista.critica@corpme.es](mailto:revista.critica@corpme.es)

© Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España  
I.S.S.N.: 0210-0444  
I.S.B.N.: 84-500-5636-5  
Depósito legal: M. 968-1958  
Marca Comunitaria N.º 013296281

Imprime: J. SAN JOSÉ, S. A.  
Manuel Tovar, 10 - 2.ª planta  
28034 Madrid

No está permitida la reproducción total o parcial de esta revista, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

## CONSEJO DE REDACCIÓN

### Presidente

**Don Aurelio Menéndez Menéndez**  
Catedrático de Derecho Mercantil  
Universidad Autónoma de Madrid

### Comisión ejecutiva

**Don Gonzalo Aguilera Anegón**  
Decano del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de España

**Don Eugenio Rodríguez Cepeda**  
Exdecano del Colegio de  
Registradores de la Propiedad  
y Mercantiles de España

**Don Francisco Javier Gómez Gállego**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil  
adscrito a la DGRN

**Don Juan María Díaz Fraile**  
Director del Servicio de Estudios  
del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de España

### Consejero-Secretario de la Revista

**Don Francisco Javier Gómez Gállego**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil  
adscrito a la DGRN

### Consejeros

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>Don Eugenio Fernández Cabaleiro</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Fernando Muñoz Cariñanos</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don José Manuel García García</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Antonio Pau Pedrón</b><br/>Exdecano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</p> <p><b>Don José Poveda Díaz</b><br/>Exdecano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</p> <p><b>Don Juan Pablo Ruano Borrella</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Joaquín Rams Albesa</b><br/>Catedrático de Derecho Civil<br/>Universidad Complutense de Madrid</p> <p><b>Don Juan Sarmiento Ramos</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Luis M.ª Cabello de los Cobos y Mancha</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Carlos Lasarte Álvarez</b><br/>Catedrático de Derecho Civil<br/>UNED Madrid</p> <p><b>Don Antonio Manuel Morales Moreno</b><br/>Catedrático de Derecho Civil<br/>Universidad Autónoma de Madrid</p> <p><b>Don Ángel Rojo Fernández-Río</b><br/>Catedrático de Derecho Mercantil<br/>Universidad Autónoma de Madrid</p> <p><b>Don Fernando Curiel Lorente</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> | <p><b>Don Francisco Javier Gómez Gállego</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil adscrito a la DGRN</p> <p><b>Don Juan María Díaz Fraile</b><br/>Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</p> <p><b>Don Fernando Pedro Méndez González</b><br/>Exdecano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</p> <p><b>Don Vicente Domínguez Calatayud</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Celestino Pardo Núñez</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Eugenio Rodríguez Cepeda</b><br/>Exdecano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</p> <p><b>Don Juan José Pretel Serrano</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Alfonso Candau Pérez</b><br/>Exdecano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</p> <p><b>Don Luis Fernández del Pozo</b><br/>Registrador de la Propiedad y Mercantil</p> <p><b>Don Cándido Paz-Ares Rodríguez</b><br/>Catedrático de Derecho Mercantil<br/>Universidad Autónoma de Madrid</p> <p><b>Don Gonzalo Aguilera Anegón</b><br/>Decano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</p> |
|--|--|

### Comité editorial

con funciones de evaluación externa

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Don Antonio Manuel Morales Moreno</b><br/>Catedrático de Derecho Civil<br/>Universidad Autónoma de Madrid</p> <p><b>Don Vicente Guilarte Gutiérrez</b><br/>Catedrático de Derecho Civil<br/>Universidad de Valladolid</p> | <p><b>Don Fernando Pantaleón Prieto</b><br/>Catedrático de Derecho Civil<br/>Universidad Autónoma de Madrid</p> <p><b>Don Guillermo Jiménez Sánchez</b><br/>Catedrático de Derecho Mercantil<br/>Universidad de Sevilla</p> |
|---|---|

## SUMARIO / SUMMARY

	<u>Págs.</u>
<b>ESTUDIOS / STUDIES</b>	
MIRANDA SERRANO, Luis María: «Cláusulas limitativas y sorprendentes en contratos de seguro: protección de las expectativas y el consentimiento de los asegurados» / <i>Limiting and surprising clauses in insurance contracts: protection of expectations and consent of the insured</i> .....	1151
PERTIÑEZ VÍLCHEZ, Francisco: «Presupuestos para la anulación por error vicio de los préstamos hipotecarios en divisas» / <i>Requirements for the nullity of foreign currency mortgage loans by misrepresentation</i> ...	1197
<b>ESTUDIOS LEGISLATIVOS / LEGISLATIVE STUDIES</b>	
QUINTANA DAIMIEL, Alberto: «La sucesión abintestato del Estado en el País Vasco» / <i>The intestate succession of the State in the Basque Country</i> .....	1241
VALIÑO ARCOS, Alejandro: «La suerte del Derecho civil valenciano tras los recientes pronunciamientos del Tribunal Constitucional» / <i>The Fate of the Valencian Civil Law after the recent decisions of the Spanish Constitutional Court</i> .....	1253
<b>DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES</b>	
FENECH RAMOS, Jacobo: «Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles» / <i>Use of electronics to describe property</i> .....	1291

Págs.

**DERECHO COMPARADO / COMPARATIVE LAW**

- POLO SABAU, José Ramón: «Una reciente propuesta de reforma del sistema matrimonial inglés: el informe de la *Law Commission* de 17 de diciembre de 2015» / *The currently ongoing project of reform on the law of marriage in England and Wales: the Law Commission's scoping paper of 17 December 2015* ..... 1333

**RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL /  
RESOLUTIONS OF DIRECTORATE OF NOTARIES  
AND REGISTRIES**

- Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por JUAN JOSÉ JURADO JURADO ..... 1369

**ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES**

## 1. DERECHO CIVIL:

## 1.1. Parte general:

- «El interés superior del menor y el orden de los apellidos sin acuerdo de los progenitores tras la determinación de la filiación de manera sobrevenida» / *The best interests of the child and the order of the surnames after the determination of the filiation without the agreement of the parents*, por María Isabel DE LA IGLESIA MONJE... 1433

## 1.2. Derecho de familia:

- «La protección del hijo mayor de edad discapacitado» / *The protection of the major son of age disabled person*, por Ana Isabel BERROCAL LANZAROT ..... 1449

## 1.3. Derechos reales:

- «Ni la responsabilidad patrimonial universal ni la fianza impiden la dación en pago o la limitación de la responsabilidad al precio del piso hipotecado (Comentario de la SJM núm. 10 de Barcelona de 7 de diciembre de 2016)» / *Payment in or limited liability to the price of the mortgaged floor*, por Carlos BALLUGERA GÓMEZ.... 1490

	Págs.
1.4. Sucesiones:	
— «Conflictos internacionales e interregionales de leyes en relación con el Derecho civil foral de Navarra: cuestiones sucesorias» / <i>International and interregional conflicts of laws in relation to the Foral Civil Law of Navarra: successions problems</i> , por José Luis IRIARTE ÁNGEL ..... 1501	1501
1.5. Obligaciones y Contratos:	
— «Información precontractual al prestatario: algunas notas sobre las exigencias de la Directiva 2014/17/UE en este ámbito» / <i>Pre-contractual information to the borrower: some notes about the requirements of the Directive 2014/17/EU</i> , por Beatriz SAENZ DE JUBERA HIGUERO..... 1528	1528
1.6. Responsabilidad civil:	
— «Reembolso y responsabilidad del pago de la estancia en una residencia privada: decisión unilateral de ingresar a su madre en el geriátrico privado» / <i>Reimbursement and responsibility of the payment of the a private residence: unilateral decision to enter her mother in private geriatric</i> , por María Fernanda MORETÓN SANZ ..... 1545	1545
1.7. Concursal:	
— «El control de las cláusulas abusivas en el procedimiento concursal» / <i>Policing unfair terms in insolvency proceedings</i> , por Teresa Asunción JIMÉNEZ PARÍS ..... 1564	1564
2. MERCANTIL:	
— «Crónica de las cuestiones prejudiciales planteadas por el TS al TJUE sobre vencimiento anticipado e intereses moratorios» / <i>Chronicle of References for Preliminary Rulings Submitted to the CJEU by the Supreme Court Regarding Acceleration and Default Interest</i> , por Francisco REDONDO TRIGO..... 1591	1591
3. URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados.	
— «Las reservas de aprovechamiento y su inscripción en el Registro de la Propiedad» / <i>The building rights reserves and their registering in the Land Registry</i> , por Vicente LASO BAEZA ..... 1604	1604



	<i>Págs.</i>
<b>4. DERECHO BANCARIO:</b>	
— «Inaplicación del artículo 6.3 del Código Civil que establece la nulidad absoluta por vulneración de normas imperativas en supuestos de incumplimiento de regulación bancaria (MIFID) por las SSTs de 22 de octubre de 2015, de 11 de marzo de 2016 y de 3 de junio de 2016, así como por el resto de jurisprudencia dictada en la materia» / <i>Refusal to apply the article 6.3 of the Spanish Civil Code that establishes the nullity for breaches of binding rules in cases of the infringement of bank regulation (MIFID) by the judgments of the Supreme Court rendered on October 22nd 2015, March 11th 2016 and June 3rd 2016, as well as by other case law rendered on this matter</i> , por Héctor Daniel MARÍN NARROS .....	1616
 <b>ACTUALIDAD JURÍDICA / LEGAL NEWS</b>	
Información de actividades .....	1641
 <b>RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY INFORMATION</b>	
«Curso de Derecho Civil de Galicia», de J. M. BUSTO LAGO (Dir.), por Santiago ARAGONÉS SEJO.....	1651
«Los perfiles del jurista en el siglo XXI», de María Pilar CANEDO ARRILLAGA y Luis I. GORDILLO PÉREZ, por Luis Armando GARCÍA SEGURA.....	1655



# DERECHO DE SOCIEDADES MERCANTILES

**J. A. GARCÍA-CRUCES**



**tirant  
lo blanch**



**CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO**

# DERECHO DE SOCIEDADES MERCANTILES

Edición especial para el Consejo General del Notariado

**J. A. GARCÍA-CRUCES**

*Catedrático de Derecho Mercantil  
Universidad Nacional de Educación a Distancia*



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

**tirant lo blanch**

Valencia, 2016

Principales abreviaturas utilizadas.....	19
--	----

*Primera parte*

**LA SOCIEDAD Y EL CONTRATO DE SOCIEDAD**

*Tema 1*

**LAS SOCIEDADES MERCANTILES Y EL CONTRATO DE SOCIEDAD**

1. Planteamiento general.....	23
2. Concepto legal de Sociedad Mercantil .....	26
2.1. Concepto de Sociedad .....	26
2.2. Criterios de mercantilidad de las Sociedades .....	29
2.3. Tipología de Sociedades mercantiles.....	31
3. Aspecto jurídico-negocial de las Sociedades mercantiles: la sociedad como contrato plurilateral y de organización.....	34
3.1. Caracterización del contrato de sociedad .....	34
3.2. Especialidades de régimen jurídico .....	37
3.3. Elementos esenciales del contrato de sociedad.....	39
4. Forma y publicidad de las Sociedades mercantiles.....	41
5. La Sociedad mercantil como persona jurídica .....	43
5.1. La personalidad jurídica de las sociedades mercantiles.....	43
5.2. El abuso de la personalidad jurídica de la sociedad mercantil .....	44
5.3. La Sociedad mercantil irregular.....	46

*Segunda parte*

**LAS SOCIEDADES PERSONALISTAS**

*Tema 2*

**LA SOCIEDAD COLECTIVA**

1. Concepto y constitución .....	53
2. Relaciones jurídicas internas .....	55
2.1. Derechos y obligaciones de los socios.....	55
2.2. Régimen jurídico-patrimonial .....	57
2.3. Transmisión de la posición de socio .....	58
2.4. Administración y gestión de la Sociedad .....	59
3. Relaciones jurídicas externas .....	62
3.1. Representación de la Sociedad .....	62
3.2. Responsabilidad por las deudas sociales.....	63
4. La posición jurídica del socio industrial.....	64
5. Modificación de la escritura social .....	67
6. La extinción de la sociedad colectiva. Disolución y liquidación social.....	67



10

Índice

*Tema 3*

**LA SOCIEDAD COMANDITARIA**

1. Concepto y constitución .....	71
2. La posición jurídica del socio comanditario .....	73
2.1. Relaciones jurídicas internas: la gestión de la sociedad.....	73
2.2. Relaciones jurídicas externas: representación de la sociedad .....	75
2.3. Responsabilidad por las deudas sociales.....	76
3. Otras cuestiones.....	79

*Tercera parte*

**LAS SOCIEDADES DE CAPITAL**

*Tema 4*

**LAS SOCIEDADES DE CAPITAL**

1. Concepto y caracterización de la sociedad de capital .....	83
1.1. Preliminar .....	83
1.2. El capital.....	84
1.2.1. Noción y funciones del capital social.....	84
1.2.2. Los principios informadores del capital social .....	88
1.2.3. El capital social material y la función de explotación.....	94
1.3. La división del capital en acciones y participaciones .....	96
1.4. La exclusión de responsabilidad personal de los socios .....	99
1.5. La organización corporativa .....	100
1.6. La mercantilidad de la sociedad de capital .....	101
1.7. Publicidad registral y personalidad jurídica .....	101
2. Fuentes del derecho de las Sociedades de Capital .....	102
3. Los tipos de sociedad de capital .....	104
4. La Sociedad de capital como persona jurídica. El problema del abuso de la personalidad jurídica.....	107

*Tema 5*

**LA FUNDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE CAPITAL**

1. Los problemas de la Fundación.....	111
2. Procedimientos o clases de Fundación.....	113
2.1. Los procedimientos de fundación.....	113
2.2. Fundación simultánea o por convenio.....	114
2.3. Referencia a la Fundación sucesiva como posibilidad reservada a la Sociedad Anónima .....	116
2.4. El mal denominado régimen de formación sucesiva de las sociedades de responsabilidad limitada.....	120
3. Régimen de los actos y contratos celebrados durante el proceso fundacional.....	121
3.1. Planteamiento .....	121
3.2. La Sociedad de capital en formación .....	123
3.3. La Sociedad de capital irregular .....	130
4. Inscripción y publicidad legal de la Sociedad de capital .....	133

Índice	11
5. Posición jurídica de Fundadores y Promotores .....	135
6. Nulidad de la Sociedad de capital .....	137

*Tema 6*  
**LOS ESTATUTOS SOCIALES**

1. Escritura de constitución: contrato social y estatutos .....	139
2. Los estatutos sociales .....	140
3. Análisis de las distintas menciones estatutarias requeridas en los textos legales .....	142
3.1. La denominación social. El problema del conflicto entre la denominación social y otros signos .....	142
3.2. El objeto social.....	145
3.3. Domicilio social. Domicilio estatutario y domicilio real .....	146
3.4. Capital social y expresión de las posiciones de socios.....	147
3.5. Menciones relativas a los órganos sociales .....	148
3.6. Constancia estatutaria de otras menciones .....	151
4. Autonomía de la voluntad y estatutos.....	153
5. Constitución de la sociedad de capital y pactos parasociales.....	155

*Tema 7*  
**LA APORTACIÓN DE CAPITAL**

1. La aportación de capital .....	159
1.1. Planteamiento general .....	159
1.2. Aportaciones dinerarias .....	161
1.3. Aportaciones no dinerarias o in natura .....	162
1.3.1. Régimen de las aportaciones no dinerarias o <i>in natura</i> .....	162
1.3.2. La valoración de los bienes y derechos objeto de aportaciones no dinerarias.....	163
1.3.3. Efectividad de las aportaciones no dinerarias.....	169
1.4. Responsabilidad por las aportaciones .....	172
1.5. El desembolso de las aportaciones.....	175
1.5.1. Reglas generales.....	175
1.5.2. Régimen de los desembolsos pendientes.....	176
2. Prestaciones accesorias.....	180
3. Régimen de determinadas adquisiciones onerosas (la denominada <i>fundación retardada</i> ) .....	185

*Tema 8*  
**LA POSICIÓN DE SOCIO EN LA SOCIEDAD DE CAPITAL**

1. La acción y la participación como parte del capital social .....	189
2. La atribución de la condición de socio .....	191
3. Los derechos del socio .....	195
3.1. Preliminar .....	195
3.2. Derecho a participar en las ganancias sociales.....	197
3.3. Derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación .....	202



12	Índice	
3.4.	Derecho de preferencia en la suscripción de acciones y en la asunción de participaciones .....	204
3.5.	Derecho de voto .....	211
3.6.	Derecho de asistencia y de representación .....	215
3.7.	Derecho de información .....	220
4.	Igualdad de trato y diversidad de derechos .....	224
5.	Participaciones y acciones sin derecho de voto .....	228

*Tema 9*

**LAS PARTICIPACIONES SOCIALES**

1.	Preliminar .....	231
2.	El libro registro de socios .....	231
3.	La transmisión de las participaciones sociales .....	234
3.1.	Régimen general .....	234
3.2.	Transmisión voluntaria por actos inter vivos .....	239
3.3.	Transmisión mortis causa .....	243
3.4.	Transmisión forzosa de participaciones .....	245
3.5.	Transmisión limitada .....	246
3.5.1.	Copropiedad de participaciones .....	246
3.5.2.	Usufructo de participaciones .....	249
3.5.3.	Prenda de participaciones .....	253
3.5.4.	Embargo de participaciones .....	254
4.	Negocios sobre las participaciones propias .....	255
4.1.	Adquisición originaria de las participaciones propias .....	255
4.2.	Adquisición derivativa de las participaciones propias .....	257
4.3.	Otros supuestos .....	258

*Tema 10*

**LAS ACCIONES**

1.	Preliminar .....	261
2.	La acción como valor mobiliario .....	262
3.	La representación de las acciones .....	264
3.1.	Representación mediante títulos .....	264
3.2.	Representación mediante anotaciones en cuenta .....	266
4.	La transmisión de las acciones .....	267
4.1.	Transmisión de las acciones representadas mediante títulos .....	267
4.2.	Transmisión de las acciones representadas mediante anotaciones en cuenta ..	271
4.3.	La transmisión limitada de las acciones .....	272
4.4.	Las restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de acciones .....	274
5.	Negocios sobre las propias acciones .....	279
5.1.	Adquisición originaria de las acciones propias .....	279
5.2.	Adquisición derivativa de las acciones propias .....	281
5.3.	Régimen de la tenencia por la sociedad anónima de sus propias acciones .....	283
5.4.	Aceptación en garantía de las acciones propias .....	285
5.5.	Asistencia financiera para la adquisición de acciones propias .....	288



Índice	13
--------	----

*Tema 11***LOS ÓRGANOS SOCIALES (I): LA JUNTA GENERAL**

1. La doctrina general de los órganos sociales.....	291
1.1. La organización corporativa como elemento caracterizador de las sociedades de capital .....	291
1.2. La conformación de la voluntad social.....	292
1.3. Caracterización de los órganos sociales.....	293
2. La junta general: concepto y clases de junta.....	296
2.1. Noción de junta general .....	296
2.2. La junta general como órgano social.....	299
2.3. Caracterización de la junta general .....	301
2.4. Acuerdo social y principio mayoritario .....	302
2.5. La competencia de la junta general .....	304
2.6. Clases de junta general.....	308
3. La convocatoria de la junta general .....	310
3.1. Planteamiento .....	310
3.2. La facultad de convocatoria de la junta general .....	311
3.3. La convocatoria de la junta general por el secretario judicial o el registrador mercantil.....	312
3.4. Forma, contenido y requisitos de la convocatoria.....	316
3.5. La junta universal .....	321
3.6. La desconvocatoria de la junta general.....	323
4. Constitución de la junta general.....	324
5. Deliberación y votación en el seno de la junta general .....	328
6. Los acuerdos sociales.....	329
7. La formalización de los acuerdos de la junta general .....	332
8. La impugnación de los acuerdos sociales .....	333
8.1. Causas de impugnación.....	333
8.2. Legitimación para impugnar los acuerdos sociales .....	335
8.3. Otras cuestiones.....	337

*Tema 12***LOS ÓRGANOS SOCIALES (II): LOS ADMINISTRADORES SOCIALES**

1. Preliminar .....	341
2. Estructura del órgano de administración y atribución del poder de representación ..	342
3. Normas comunes a las distintas formas de organizar la administración.....	346
3.1. La competencia del órgano de administración.....	346
3.2. Nombramiento de los administradores sociales.....	349
3.2.1. Régimen general. ....	349
3.2.2. La separación de los administradores .....	353
3.2.3. El administrador de hecho .....	357
3.2.4. El administrador persona jurídica.....	358
3.3. La remuneración de los administradores sociales .....	359
3.4. Los deberes exigibles a los administradores sociales.....	362
3.5. La responsabilidad de los administradores sociales .....	367
4. El consejo de administración.....	373

14	Índice	
4.1.	Preliminar .....	373
4.2.	Nombramiento de consejeros .....	373
4.3.	Constitución y procedimiento de adopción de acuerdos en el consejo de administración .....	375
4.4.	Impugnación de acuerdos del consejo de administración .....	377
4.5.	La delegación de funciones en el consejo de administración .....	378
5.	Administración social y representación voluntaria. El personal de alta dirección .....	381

*Tema 13*

**CIERRE DEL EJERCICIO SOCIAL. LAS CUENTAS ANUALES**

1.	Introducción .....	383
2.	Caracterización general del régimen de las cuentas anuales en las Sociedades de capital .....	384
2.1.	El aspecto formal .....	384
2.2.	El aspecto material. Principios de unidad, claridad e imagen fiel .....	385
3.	Las cuentas anuales y otros documentos contables .....	388
3.1.	El balance .....	388
3.2.	La cuenta de pérdidas y ganancias .....	390
3.3.	El estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo..	391
3.4.	La memoria .....	392
3.5.	Otros documentos: informe de gestión y propuesta de aplicación del resultado .....	393
4.	Elaboración, aprobación y publicación de las cuentas anuales .....	394
5.	Aplicación del resultado del ejercicio social .....	399
6.	La verificación contable o Auditoría .....	401
6.1.	Preliminar .....	401
6.2.	Nombramiento de los auditores .....	402
6.3.	Régimen jurídico .....	404

*Tema 14*

**LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. AUMENTO Y REDUCCIÓN DE LA CIFRA DEL CAPITAL SOCIAL**

1.	Significado y límites de la modificación de los estatutos sociales .....	405
2.	El procedimiento de modificación de los estatutos sociales .....	407
3.	Reglas particulares para ciertas modificaciones estatutarias .....	410
3.1.	Restricciones sobrevenidas a la libre transmisibilidad de las acciones .....	410
3.2.	Modificaciones estatutarias que justifican el derecho de separación del socio	411
3.3.	Modificaciones estatutarias y reglas especiales de tutela de derechos individuales de los socios .....	412
4.	El aumento de la cifra del capital social .....	415
4.1.	Planteamiento .....	415
4.2.	Procedimiento para adoptar el acuerdo de aumento del capital .....	416
4.3.	Régimen de la asunción de las nuevas participaciones y de la suscripción de las nuevas acciones .....	417
4.4.	Forma y publicidad del aumento del capital .....	419
4.5.	Modalidades de aumento del capital. ....	421

Índice	15
4.5.1. Supuestos de aumento real o efectivo del capital social.....	421
4.5.2. Aumento nominal o contable del capital social.....	426
4.5.3. El problema del denominado aumento mixto .....	427
4.5.4. El capital autorizado.....	428
5. La reducción del capital social .....	432
5.1. Preliminar .....	432
5.2. Procedimiento de reducción del capital .....	434
5.3. Supuestos de reducción del capital social .....	435
5.4. La tutela de terceros ante la reducción del capital social .....	437
6. La simultánea reducción y ampliación del capital social (operación “acordeón”).....	441

*Tema 15*

**EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR LAS SOCIEDADES DE CAPITAL**

1. Preliminar .....	445
2. La emisión de las obligaciones .....	446
3. Representación de las obligaciones .....	449
4. Suscripción de las obligaciones .....	449
5. Referencia a las obligaciones convertibles .....	450
6. La protección de los obligacionistas. Sindicato de obligacionistas y Comisario.....	454
7. Reembolso y rescate de obligaciones.....	457

*Tema 16*

**EXTINCIÓN DE LAS SOCIEDADES DE CAPITAL**

1. La extinción parcial de la sociedad .....	459
1.1. Preliminar .....	459
1.2. La separación del socio .....	460
1.3. La exclusión del socio .....	464
1.4. Normas comunes a la separación y exclusión de socios.....	466
2. La extinción de la sociedad .....	468
2.1. Consideraciones previas .....	468
2.2. La disolución de la sociedad de capital.....	469
2.2.1. El significado de la disolución social .....	469
2.2.2. Caracterización de la disolución .....	472
2.2.3. Publicidad de la disolución .....	474
2.2.4. Causas de disolución .....	476
2.2.5. Acuerdo social, disolución judicial y régimen de responsabilidad de los administradores sociales.....	480
2.3. La Liquidación de la sociedad de capital.....	484
2.3.1. Liquidación societaria y liquidación material.....	484
2.3.2. Los órganos de la sociedad en liquidación .....	486
2.3.3. La actuación de los liquidadores y las operaciones materiales de liquidación.....	488
2.3.4. División del patrimonio social y cuota de liquidación.....	490
2.4. Referencia a la reactivación de la sociedad de capital.....	491
2.5. La cancelación registral. Activo y pasivo sobrevenido .....	493



16

Índice

*Tema 17***LA SOCIEDAD COTIZADA**

1. Consideraciones previas.....	495
2. Especialidades relativas a las acciones y obligaciones emitidas por la Sociedad cotizada .....	498
3. El régimen dispuesto para la junta general de la Sociedad cotizada .....	501
3.1. El Reglamento de la junta general .....	501
3.2. Particularidades en el funcionamiento de la junta general .....	504
3.3. Otras especialidades relativas a la junta general de la sociedad cotizada .....	506
4. Especialidades en el régimen dispuesto para el órgano de administración de la Sociedad cotizada .....	509
4.1. Estructura y competencias del órgano de administración. ....	509
4.2. Nombramiento y clasificación de los consejeros.....	510
4.3. Organización del consejo de administración y órganos delegados en la sociedad cotizada .....	513
5. Pactos parasociales en la sociedad cotizada.....	516
6. Otras cuestiones.....	520

*Tema 18***OTRAS SOCIEDADES DE CAPITAL Y SOCIEDADES DE CAPITAL CON RÉGIMEN ESPECIAL**

1. La Sociedad Comanditaria por acciones .....	523
2. Sociedades de capital con régimen especial .....	526
2.1. Preliminar .....	526
2.2. La Sociedad Unipersonal.....	527
2.3. Las Sociedades Laborales .....	532
2.4. La Sociedad de Responsabilidad Limitada Nueva Empresa.....	537
2.5. Las Sociedades Profesionales.....	543
2.6. Las Sociedades Deportivas .....	547

*Cuarta parte***OTRAS FORMAS JURÍDICAS DE EMPRESA***Tema 19***OTRAS FORMAS DE EMPRESA. COOPERATIVAS Y MUTUAS**

1. Preliminar .....	553
2. Las Sociedades Cooperativas .....	554
2.1. Concepto y constitución.....	554
2.2. La posición jurídica del cooperativista .....	557
2.3. Estructura orgánica .....	560
2.4. Otras cuestiones.....	562
3. Entidades Mutuas de Seguros .....	563
4. Las Sociedades de Garantía Recíproca .....	567

Índice 17

*Quinta parte*

**MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES**

*Tema 20*

**LAS MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES**

1. Consideraciones previas.....	573
2. La Transformación societaria.....	574
2.1. Significado y procedimiento .....	574
2.2. La tutela de los socios en la transformación .....	578
2.3. La tutela de los acreedores en la transformación .....	581
3. La Fusión de sociedades.....	581
3.1. Caracterización de la Fusión .....	581
3.2. El procedimiento de Fusión.....	584
3.2.1. El proyecto de fusión .....	584
3.2.2. El acuerdo de fusión .....	589
3.3.3. La ejecución de la Fusión.....	593
3.3.4. Las denominadas fusiones especiales .....	595
3.3.5. Referencia a las fusiones transfronterizas intracomunitarias .....	598
4. La Escisión de sociedades.....	600
4.1. Concepto y clases.....	600
4.2. El procedimiento de Escisión.....	602
5. La Cesión global de activo y pasivo .....	604
5.1. Concepto y caracterización .....	604
5.2. El procedimiento de Cesión global de activo y pasivo .....	606
6. El traslado internacional del domicilio social.....	609

*Sexta parte*

**UNIONES Y GRUPOS DE EMPRESAS**

*Tema 21*

**UNIONES Y GRUPOS DE EMPRESAS**

1. Problemas generales de las uniones y grupos de empresas.....	615
2. Las Uniones Temporales de Empresas .....	617
3. Las Agrupaciones de Interés Económico .....	621
4. Los Grupos de Sociedades.....	624





# DERECHO MERCANTIL

## PARTE PRIMERA

*(4ª edición)*

Edición especial para el Consejo General del Notariado

ESPERANZA GALLEGO SÁNCHEZ



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

**tirant lo blanch**

Valencia, 2017

## Índice

ABREVIATURAS.....	31
-------------------	----

### PRELIMINAR

#### *Lección 1*

#### DERECHO MERCANTIL: CONCEPTO Y FUENTES

I. CONCEPTO Y CONTENIDO SISTEMÁTICO DEL DERECHO MERCANTIL ESPAÑOL, DEL DERECHO DE LA EMPRESA HACIA EL DERECHO DEL MERCADO.....	37
1. Concepto .....	37
2. Contenido sistemático.....	39
3. Del Derecho de la Empresa hacia el Derecho del Mercado.....	39
II. FUENTES DEL DERECHO MERCANTIL.....	40
1. Fuentes. Jerarquía .....	40
2. La ley mercantil .....	41
2.1. Ámbito .....	41
2.2. Distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas.....	42
2.3. Derecho Comunitario.....	43
2.4. Derecho Mercantil Internacional .....	43
3. El uso mercantil .....	45
3.1. Caracterización y clases.....	45
3.2. La nueva “ <i>lex mercatoria</i> ”.....	46
4. Las condiciones generales de la contratación.....	46
4.1. Concepto.....	46
4.2. La exclusión de las fuentes del Derecho.....	47

### EMPRESA

#### *Lección 2*

#### EMPRESA Y EMPRESARIO: TEORÍA GENERAL. ADQUISICIÓN DE LA CONDICIÓN DE EMPRESARIO

I. LA EMPRESA.....	51
1. Concepto económico de empresa .....	51
2. Concepto jurídico de empresa .....	52
II. EL EMPRESARIO.....	53
1. Concepto .....	53
2. Los profesionales liberales.....	54

3. Clases de empresarios .....	54
3.1. Empresario individual .....	54
3.1.1. Caracterización. Adquisición y pérdida de la condición de empresario.....	54
3.1.2. Prohibiciones e incompatibilidades .....	55
3.1.3. El ejercicio de la actividad mercantil por persona casada .....	57
3.1.3.1. Caracterización.....	57
3.1.3.2. Bienes afectos.....	57
a) Bienes propios .....	57
b) Bienes comunes sin sujeción a consentimiento .....	57
c) Bienes comunes sujetos a consentimiento. Las presunciones legales.....	58
d) Bienes del cónyuge no empresario .....	59
e) La revocación del consentimiento y la inscripción ..	60
3.1.3.3. Sistema de administración y derecho de disposición.....	60
3.1.3.4. Capitulaciones matrimoniales.....	61
3.2. Empresario persona jurídica .....	61
3.2.1. Sociedades mercantiles.....	62
3.2.2. Las asociaciones.....	63
3.2.3. Las fundaciones .....	64
3.2.4. Las empresas públicas.....	64
4. Responsabilidad del empresario .....	65
4.1. Consideraciones generales .....	65
4.2. Responsabilidad contractual.....	65
4.3. Responsabilidad extracontractual.....	66
4.3.1. Régimen general .....	66
4.3.2. Responsabilidad del productor .....	66
4.3.3. Responsabilidad por actos de dependientes.....	67
4.4. El “emprendedor de responsabilidad limitada” .....	67
III. EL CONSUMIDOR. DERECHO DEL CONSUMO Y DERECHO MERCANTIL .....	68
1. El consumidor .....	68
2. Derecho del Consumo .....	69
3. Contratos con consumidores y Derecho Mercantil.....	70

*Lección 3*

**DEBER DE DOCUMENTACIÓN Y CONTABILIDAD DE LAS OPERACIONES MERCANTILES**

I. CONTABILIDAD.....	73
1. Contabilidad y Derecho Contable. Caracterización y composición del Derecho Contable .....	73
2. Formación y armonización del Derecho Contable.....	74
3. Normas internacionales de contabilidad (NICs) y normas internacionales de información financiera (NIIFs) .....	75
II. EL DEBER DE CONTABILIDAD .....	77
III. CONTABILIDAD FORMAL.....	78



Índice	9
1. Caracterización .....	78
2. Libros de comercio y de contabilidad .....	78
2.1. Caracterización y clases. Libros obligatorios y facultativos.....	78
2.2. Obligaciones de llevanza de la contabilidad. La legalización.....	80
2.3. Deber de conservación.....	81
3. El secreto de la contabilidad: exhibición y comunicación .....	81
3.1. El secreto de la contabilidad .....	81
3.2. Comunicación y exhibición .....	82
4. Valor probatorio de los libros y documentos contables .....	83
IV. CONTABILIDAD MATERIAL. LAS CUENTAS ANUALES.....	84
1. Caracterización y formación .....	84
2. Composición .....	84
2.1. El balance.....	84
2.2. La Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	86
2.3. El estado de cambios en el patrimonio neto (ECPN).....	87
2.4. El estado de flujos de efectivo (EFE) .....	87
2.5. La Memoria .....	87
2.6. Otros documentos .....	88
2.6.1. El informe de gestión .....	88
2.6.2. El informe anual sobre remuneraciones de consejeros.....	89
2.6.3. La propuesta de aplicación del resultado .....	89
3. Estructura. Modelos ordinarios y abreviados .....	90
4. El principio de imagen fiel.....	91
4.1. Caracterización .....	91
4.2. Funciones .....	93
5. Principios contables .....	94
5.1. Caracterización .....	94
5.2. Principio de unidad .....	95
5.3. Principio de uniformidad o continuidad .....	95
5.4. Principio de prudencia valorativa .....	95
5.5. Principios de coste histórico y valor razonable .....	96
5.6. Principio de devengo .....	97
5.7. Principio de empresa en funcionamiento .....	97
5.8. Principio de importancia relativa.....	98
6. Proceso de formación.....	98
7. Depósito y publicidad de las Cuentas Anuales.....	99
8. Cuentas consolidadas .....	101
V. LA AUDITORÍA DE CUENTAS.....	102
1. Caracterización .....	102
2. Clases de auditoría .....	103
3. La obligación de auditar .....	105
3.1. Ámbito de aplicación de la obligación de auditar .....	105
3.2. Obligación legal de auditar.....	105
3.2.1. Supuestos legales de auditoría obligatoria.....	105
3.2.2. Régimen jurídico de la auditoría obligatoria .....	106
3.3. Obligación de auditar a instancia de parte legitimada.....	108
4. Nombramiento de auditor por el RM .....	109
5. El auditor.....	110

5.1. Caracterización y clases de auditores .....	110
5.2. Adquisición de la condición de auditor .....	110
5.3. El estatuto profesional del auditor .....	110
5.3.1. Disciplina aplicable .....	110
5.3.2. Ejercicio de la actividad de auditoría. ....	112
5.3.3. La responsabilidad del auditor .....	114
5.3.4. Derechos del auditor .....	115

*Lección 4***EL REGISTRO MERCANTIL**

I. EL REGISTRO MERCANTIL COMO INSTRUMENTO DE LA PUBLICIDAD LEGAL .....	117
II. SUJETOS Y ACTOS INSCRIBIBLES .....	117
1. Sujetos .....	117
2. Actos inscribibles .....	119
III. ORGANIZACIÓN .....	119
1. Organización .....	119
2. Registros mercantiles territoriales .....	119
2.1. Titular, circunscripción y funciones .....	119
2.2. Libros del Registro .....	120
2.3. La inscripción. Proceso de inscripción. Principios .....	121
2.4. La calificación registral .....	122
2.4.1. Caracterización .....	122
2.4.2. Efectos de la calificación .....	123
2.5. Eficacia de la inscripción respecto del hecho inscrito .....	125
3. Registro Mercantil Central. Funciones .....	126
4. El BORME .....	127
IV. LA PUBLICIDAD .....	128
1. Publicidad formal .....	128
2. Publicidad material. El principio de oponibilidad .....	129
V. OTRAS FUNCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL TERRITORIAL .....	130
1. Otras funciones del Registro mercantil territorial .....	130
2. En particular el nombramiento de expertos independientes .....	130

*Lección 5***LA REPRESENTACIÓN EN EL DERECHO MERCANTIL. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL**

I. LA REPRESENTACIÓN .....	133
1. Representación voluntaria, legal y orgánica .....	133
2. La representación voluntaria: auxiliares del empresario .....	134
2.1. La representación voluntaria: auxiliares del empresario. Caracterización .....	134
2.2. Naturaleza de la jurídica entre el principal y los auxiliares .....	136
2.3. Clases .....	137

Índice	11
2.3.1. El apoderado general .....	137
2.3.1.1. Caracterización.....	137
2.3.1.2. Ámbito objetivo del poder de representación. Factor notorio e inscrito .....	139
2.3.1.3. El factor interesado.....	140
2.3.2. Los apoderados singulares .....	141
2.3.3. Los representantes de comercio.....	141
II. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL .....	143
1. Caracterización .....	143
2. El establecimiento mercantil en sentido estricto.....	143
2.1. Concepto.....	143
2.2. Clases .....	144
2.3. El arrendamiento de local de negocio .....	144
3. El establecimiento mercantil en sentido amplio. La dimensión objetiva de la empresa.....	146
3.1. Concepto y naturaleza .....	146
3.2. Elementos.....	148
3.3. La transmisión.....	149
3.3.1. La transmisión del establecimiento .....	149
3.3.2. En especial la compraventa de establecimiento .....	150
3.3.2.1. Caracterización.....	150
3.3.2.2. Elementos personales .....	151
3.3.2.3. Contenido del contrato .....	153
a) Caracterización .....	153
b) Obligaciones del vendedor.....	154
i) Obligación de entrega .....	154
ii) Obligación de saneamiento .....	156
c) Obligaciones del comprador .....	156
3.3.2.4. Compraventa de establecimiento a través de compraventa de acciones.....	156

*Lección 6*

**DERECHO DE LA LIBRE COMPETENCIA**

I. INTRODUCCIÓN .....	159
1. Concepto económico de competencia.....	159
2. Derecho de la libre competencia.....	160
II. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.....	162
1. Fuentes normativas .....	162
2. Ámbito de aplicación. Derecho de la Unión Europea y Derecho Interno .....	162
III. EL MODELO ESPAÑOL .....	163
1. Autoridades autonómicas y Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.....	163
2. Composición y funciones de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia .....	165
3. La aplicación del Derecho de la libre competencia por los Tribunales .....	166
IV. CONDUCTAS COLUSORIAS .....	167



1. Concepto .....	167
2. Catálogo de supuestos prohibidos.....	168
3. Consecuencias jurídicas derivadas de la inobservancia de la prohibición legal.....	169
4. Exenciones. Exenciones por categorías y sistema de autoevaluación .....	169
V. PRÁCTICAS ABUSIVAS.....	170
1. Concepto .....	170
2. La posición de dominio en el mercado. Noción y criterios de individualización.....	171
3. La explotación abusiva de una posición de dominio en el mercado.....	171
4. Consecuencias jurídicas.....	172
VI. FALSEAMIENTO DE LA LIBRE COMPETENCIA POR ACTOS DESLEALES	173
VII. SUPUESTOS DE DISPENSA DE LAS PROHIBICIONES .....	173
1. Enumeración de supuestos de dispensa de prohibiciones.....	173
2. Exención legal.....	174
3. Acuerdos de menor importancia .....	174
3.1. Delimitación positiva.....	174
3.2. Delimitación negativa .....	175
4. Declaraciones de inaplicabilidad .....	176
VIII. CONTROL DE LAS OPERACIONES DE CONCENTRACIÓN ECONÓMICA.....	177
1. Concepto de concentración .....	177
2. Régimen jurídico.....	177
2.1. Régimen comunitario .....	178
2.1.1. Ámbito de aplicación del procedimiento de control .....	178
2.1.1.1. Criterio general para la determinación del ámbito de aplicación del procedimiento de control.....	178
2.1.1.2. Criterios basados en solicitud de remisión .....	179
2.1.2. Objeto del procedimiento de control y criterio de valoración sustantiva.....	180
2.1.2.1. Caracterización del objeto del procedimiento de control y del criterio de valoración sustantiva .....	180
2.1.2.2. Aplicación del criterio de valoración sustantiva. Los elementos.....	181
a) Aplicación del criterio de valoración sustantiva.....	181
b) Elementos de aplicación del criterio de valoración sustantiva .....	181
i) La determinación del poder de mercado. Los indicadores.....	181
2.1.3. Procedimiento de control.....	183
2.1.3.1. La notificación .....	183
2.1.3.2. Fases del procedimiento .....	184
a) Fase preliminar.....	184
b) Fase principal .....	184
2.2. Régimen nacional .....	186
2.2.1. Ámbito de aplicación del procedimiento de control .....	186
2.2.2. Objeto del procedimiento de control y criterios sustantivos.....	187
2.2.3. Procedimiento de control .....	187

	Índice	13
	2.2.3.1. La notificación .....	187
	2.2.3.2. Fases del procedimiento .....	188
IX.	LAS AYUDAS PÚBLICAS .....	189
1.	Concepto de ayuda pública .....	189
2.	Régimen jurídico .....	190
2.1.	Régimen comunitario .....	190
2.2.	Régimen nacional .....	192

*Lección 7*

**COMPETENCIA DESLEAL. PUBLICIDAD COMERCIAL**

I.	LA COMPETENCIA DESLEAL. ASPECTOS GENERALES. INTERESES TUTELADOS .....	195
II.	CONCEPTO DE COMPETENCIA DESLEAL .....	196
1.	La primera cláusula general .....	196
1.1.	Caracterización .....	196
1.2.	Función de la cláusula general .....	198
2.	La segunda cláusula general .....	199
2.1.	Caracterización y presupuestos .....	199
2.2.	Diligencia profesional y prácticas honestas del mercado .....	199
2.3.	La distorsión del comportamiento económico del consumidor .....	200
III.	CATÁLOGO DE SUPUESTOS CONCRETOS DE COMPETENCIA DESLEAL	201
1.	Caracterización y sistematización .....	201
2.	Actos contrarios a los intereses de los competidores .....	201
2.1.	Actos de denigración .....	201
2.2.	Actos de imitación .....	202
2.3.	Aprovechamiento indebido de la reputación ajena .....	202
2.4.	Violación de secretos .....	202
2.5.	Inducción a la infracción contractual .....	203
3.	Actos contrarios a los intereses de los consumidores .....	203
3.1.	Consideraciones generales .....	203
3.2.	Actos de confusión .....	204
3.3.	Actos de engaño .....	205
3.4.	Actos de comparación .....	207
3.5.	Prácticas agresivas .....	208
4.	Actos contrarios al mercado .....	208
4.1.	Violación de normas .....	208
4.2.	Discriminación y dependencia económica .....	209
4.3.	Venta a pérdida .....	209
IV.	ACCIONES .....	209
V.	LA PUBLICIDAD COMERCIAL .....	210
1.	Generalidades. La publicidad ilícita. La publicidad desleal. Remisión .....	210
2.	Supuestos específicos de publicidad ilícita .....	211
3.	Acciones .....	212
4.	El jurado de la publicidad de autocontrol .....	213

*Lección 8*PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELECTUAL. LA PROTECCIÓN DE LOS SIGNOS  
DISTINTIVOS (I)

I. PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELECTUAL: IDEAS GENERALES.....	215
II. SIGNOS DISTINTIVOS. CARACTERIZACIÓN .....	216
III. LAS MARCAS.....	217
1. Caracterización .....	217
1.1. Concepto.....	217
1.2. Función económica.....	217
1.3. Clases .....	218
1.3.1. En atención a los signos y a la actividad .....	218
1.3.2. En atención al titular. Marcas colectivas y marcas de garantía o certificación .....	218
1.3.3. En atención al ámbito territorial de protección .....	219
1.3.3.1. Marca nacional.....	219
1.3.3.2. Marca de la Unión Europea.....	220
1.3.3.3. Marca internacional.....	220
1.3.4. Marcas notorias y renombradas.....	222
2. Composición.....	222
2.1. El signo constitutivo de marca .....	222
2.2. Prohibiciones absolutas .....	223
2.2.1. Ausencia de carácter distintivo.....	223
2.2.2. La forma del producto .....	224
2.2.3. Signos engañosos .....	225
2.2.4. Otras prohibiciones absolutas.....	225
2.3. Prohibiciones relativas.....	226
2.3.1. Caracterización y presupuestos.....	226
2.3.2. Los derechos .....	226
2.3.3. El carácter anterior de los derechos.....	227
2.3.4. El riesgo de confusión .....	227
2.3.4.1. Caracterización .....	227
2.3.4.2. Riesgo de asociación .....	229
3. Nacimiento del derecho sobre la marca.....	230
4. Procedimiento de registro.....	230
4.1. Procedimiento nacional .....	230
4.1.1. Fases del procedimiento .....	230
4.1.2. La solicitud.....	230
4.1.3. El examen de forma .....	231
4.1.4. El examen de licitud.....	232
4.1.5. La publicación de la solicitud y la notificación.....	232
4.1.6. El examen de fondo .....	232
4.1.7. La decisión sobre concesión o denegación.....	233
4.2. Procedimiento comunitario .....	233
4.2.1. Fases del procedimiento .....	233
4.2.2. La solicitud .....	233
4.2.3. El examen .....	233
4.2.4. Observaciones de tercero y Oposición .....	235

Índice	15
4.2.5. Registro y publicación de la marca .....	235
4.3. Registro Internacional .....	236
5. Contenido .....	236
5.1. Derechos .....	236
5.1.1. Dimensión positiva y negativa .....	236
5.1.2. Limitaciones objetivas. En particular el agotamiento del derecho de marca .....	238
5.1.3. Limitaciones subjetivas .....	239
5.2. Acciones por violación del derecho de marca.....	239
5.3. Cargas .....	240
5.3.1. La carga del uso.....	240
5.3.2. La solicitud de renovación .....	241

*Lección 9*

LA PROTECCIÓN DE LOS SIGNOS DISTINTIVOS (II)

6. La marca como objeto de derecho de propiedad .....	243
6.1. Caracterización y disciplina aplicable .....	243
6.2. Copropiedad de la marca .....	244
6.3. Cesión .....	245
6.4. Licencia de marca. Caracterización y clases de licencias .....	245
7. Extinción .....	246
7.1. Nulidad .....	246
7.1.1. Causas de nulidad.....	246
7.1.2. La declaración de nulidad y sus efectos.....	247
7.2. Caducidad .....	248
7.2.1. Causas de caducidad.....	248
7.2.1.1. Causas de caducidad voluntarias .....	248
a) Caracterización y supuestos.....	248
b) Falta de renovación de la marca .....	248
c) La renuncia .....	249
7.2.1.2. Causas de caducidad no voluntarias .....	249
7.2.2. La declaración de caducidad y sus efectos.....	250
IV. EL NOMBRE COMERCIAL.....	251
V. EL RÓTULO DE ESTABLECIMIENTO.....	252
VI. EL NOMBRE DE DOMINIO .....	252
VII. DENOMINACIONES DE ORIGEN E INDICACIONES GEOGRÁFICAS.....	254
1. Caracterización .....	254
2. Normativa aplicable.....	255
3. El sistema de protección.....	256
3.1. Descripción del sistema y objetivos.....	256
3.2. Ámbito de protección .....	257



*Lección 10*

## CREACIONES TÉCNICAS. LAS PATENTES (I)

I. CREACIONES TÉCNICAS. CARACTERIZACIÓN Y MODALIDADES.....	259
II. LAS PATENTES .....	259
1. Caracterización. El sistema de patentes .....	259
2. Concepto .....	260
3. Disciplina.....	260
3.1. Disciplina nacional .....	260
3.2. Disciplina europea .....	261
3.3. Disciplina internacional.....	262
4. Invención y requisitos de patentabilidad .....	264
4.1. Concepto de invención .....	264
4.2. Novedad.....	265
4.3. Actividad inventiva.....	266
4.4. Susceptibilidad de aplicación industrial .....	266
4.5. Excepciones a la patentabilidad.....	266
5. Derechos del inventor .....	268
5.1. En particular el derecho a la patente.....	268
5.2. Invenciones realizadas en el marco de relaciones de empleo o servicio..	268
6. Procedimientos de concesión de la patente .....	270
6.1. Procedimiento nacional .....	270
6.1.1. La solicitud y la presentación.....	270
6.1.1.1. La solicitud .....	270
6.1.1.2. La presentación y la prioridad .....	272
6.1.2. Admisión a trámite y examen de oficio. Emisión del informe sobre el estado de la técnica y de la opinión escrita .....	273
6.1.3. Publicación de la solicitud y del informe sobre el estado de la técnica. Observaciones de terceros .....	274
6.1.4. Examen sustantivo, resolución sobre la concesión y publicación .....	274
6.1.5. Oposiciones y recursos.....	275
6.1.6. Disposiciones comunes. Modificación de la solicitud y restablecimiento de derechos.....	276
6.2. Procedimiento de concesión de la patente europea.....	276
6.3. Procedimiento de concesión de la patente PCT.....	277
6.3.1. Caracterización y fases del procedimiento.....	277
6.3.2. Fase internacional.....	277
6.3.3. Fase nacional .....	279
7. Contenido .....	280
7.1. Derechos .....	280
7.1.1. Caracterización y alcance del derecho.....	280
7.1.2. Vertiente positiva .....	281
7.1.3. Vertiente negativa .....	281
7.1.3.1. Descripción de la vertiente negativa .....	281
7.1.3.2. Límites. En particular el agotamiento del derecho de patente.....	282

## Índice 17

7.2.2. Competencia, legitimación y procedimiento.....	285
7.3. Cargas. En particular la carga de explotar la patente.....	286

*Lección 11*CREACIONES TÉCNICAS. LAS PATENTES (II). LOS MODELOS DE UTILIDAD. OTRAS  
CREACIONES TÉCNICAS

8. El derecho de patente como objeto de propiedad .....	287
8.1. Caracterización y disciplina aplicable .....	287
8.2. Las licencias .....	288
8.2.1. Caracterización.....	288
8.2.2. Licencias voluntarias. Clases de licencias voluntarias.....	288
8.2.3. Licencias de pleno derecho.....	289
8.2.4. Licencias obligatorias.....	289
8.2.4.1. Disposiciones generales.....	289
8.2.4.2. Tipos de licencias obligatorias.....	291
8.3. Normas comunes a la cesión y licencias.....	293
9. Extinción y modificación del derecho de patente.....	294
9.1. Nulidad .....	294
9.1.1. Causas de nulidad.....	294
9.1.2. La acción de nulidad.....	294
9.1.3. Efectos de la declaración de nulidad .....	295
9.2. Caducidad .....	296
9.2.1. Causas de la declaración de caducidad.....	296
9.2.2. Efectos de la declaración de caducidad .....	297
9.3. Revocación y limitación .....	298
III. LOS MODELOS DE UTILIDAD.....	299
1. Concepto .....	299
2. Requisitos de protección .....	299
3. Régimen jurídico.....	299
IV. OTRAS CREACIONES TÉCNICAS.....	300
1. Certificados complementarios de protección .....	300
2. Topografías de productos semiconductores .....	301
2.1. Caracterización y disciplina aplicable .....	301
2.2. Requisitos y ámbito de protección.....	302
3. Obtenciones vegetales .....	303
3.1. Concepto.....	303
3.2. Disciplina jurídica .....	304
3.2.1. Fundamento y clases.....	304
3.2.2. Disciplina internacional .....	305
3.2.3. Disciplina comunitaria.....	305
3.2.4. Disciplina nacional .....	306
3.3. Requisitos de protección.....	306
3.4. El derecho del obtentor .....	306
3.4.1. Concepto.....	306

3.4.3.1. Caracterización y límites generales.....	307
3.4.3.2. Vertientes positiva y negativa. Limitaciones .....	308
3.4.3.3. Acciones .....	309
3.4.4. Transmisión y licencias .....	310
3.4.5. Extinción .....	310

*Lección 12*

## CREACIONES ESTÉTICAS. EL DISEÑO INDUSTRIAL

I. CARACTERIZACIÓN Y DELIMITACIÓN FRENTE A OTRAS FIGURAS .....	311
1. Caracterización .....	311
2. Diseño industrial y diseño artístico .....	312
3. Diseño industrial y modelo de utilidad.....	312
II. CLASES.....	313
III. DISCIPLINA JURÍDICA .....	314
1. Disciplina nacional.....	314
2. Disciplina comunitaria .....	314
3. Disciplina internacional .....	315
IV. REQUISITOS DE PROTECCIÓN.....	316
1. Requisitos generales .....	316
2. Otros requisitos .....	317
V. PROHIBICIONES DE REGISTRO.....	318
1. Caracterización .....	318
2. Motivos de denegación apreciables de oficio .....	318
3. Motivos de denegación a instancia de parte .....	319
VI. TITULARIDAD DEL DISEÑO .....	320
VII. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN.....	321
1. Procedimiento nacional.....	321
1.1. La solicitud.....	321
1.2. Descripción del procedimiento .....	321
2. Procedimiento comunitario .....	323
2.1. La solicitud.....	323
2.2. Descripción del procedimiento .....	323
3. Registro internacional de diseños .....	324
3.1. Fase internacional.....	324
3.2. Fase nacional.....	325
VIII. CONTENIDO.....	326
1. Derechos .....	326
1.1. Caracterización y límites generales .....	326
1.2. Aspecto positivo. Facultades incluidas en el aspecto positivo. Limitaciones. En particular los diseños de cobertura .....	326
1.3. Aspecto negativo. Facultades incluidas en el aspecto negativo. Limita- ciones. En particular el agotamiento del derecho de diseño.....	327
2. Acciones.....	328
3. La carga de la renovación .....	329
4. La protección del diseño no registrado.....	329

Índice	19
1. Caracterización, transmisión y disciplina aplicable.....	330
2. Copropiedad del diseño .....	331
3. Licencia.....	331
X. EXTINCIÓN DEL DERECHO.....	332
1. Nulidad. Causas. La acción de nulidad. Efectos .....	332
2. Caducidad. Causas. Efectos.....	333

*Lección 13*

**PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL**

I. CARACTERIZACIÓN Y DISCIPLINA APLICABLE .....	335
1. Caracterización .....	335
2. Disciplina aplicable .....	335
2.1. Disciplina interna .....	335
2.2. Síntesis de las fuentes internacionales .....	336
II. EL DERECHO DE AUTOR .....	337
1. Requisitos de protección .....	337
2. Derechos personales y patrimoniales.....	338
2.1. Derecho moral.....	338
2.2. Derecho de explotación .....	338
2.2.1. Concepto y contenido.....	338
2.2.2. Límites. En particular el relativo a la copia privada .....	339
2.2.2.1. Caracterización.....	339
2.2.2.2. Requisitos de licitud de la copia privada .....	339
2.2.2.3. El pago compensatorio .....	341
2.2.3. Transmisión.....	342
3. Duración y protección.....	343
III. OTROS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL.....	344
1. Introducción .....	344
2. Derechos de los artistas, intérpretes y ejecutantes.....	344
3. Derechos de los productores de fonogramas y de los productores de grabaciones audiovisuales. Derechos de las entidades de radiodifusión.....	345
4. Derechos sobre las meras fotografías y sobre determinadas producciones editoriales .....	346
5. Derecho “ <i>sui generis</i> ” sobre las bases de datos .....	346

**DERECHO DE SOCIEDADES**

*Lección 14*

**SOCIEDADES. TEORÍA GENERAL**

I. PRELIMINAR.....	351
II. CARACTERIZACIÓN.....	352



2.1. Contrato <i>versus</i> negocio jurídico .....	352
2.2. Puesta en común y colaboración en la promoción del fin común.....	353
2.3. Fin de lucro frente a fin común.....	354
3. Funciones del concepto amplio .....	354
III. SOCIEDADES CIVILES Y MERCANTILES.....	356
1. Mercantilidad objetiva y subjetiva. Noción .....	356
2. Criterios de atribución de la mercantilidad objetiva y subjetiva .....	356
2.1. El sistema del Código de Comercio .....	356
2.2. El sistema del artículo 1670 del Código Civil .....	357
2.3. El sistema de la Ley de Sociedades de Capital.....	358
3. Clases de sociedades mercantiles .....	358
3.1. Sociedades de personas.....	358
3.2. Sociedades de capital .....	360
IV. LA FUNDACIÓN DE LAS SOCIEDADES .....	360
1. Elementos de la fundación .....	360
1.1. Caracterización .....	360
1.2. El negocio fundacional .....	360
1.2.1. Caracterización.....	360
1.2.2. Elementos esenciales .....	361
1.3. La escritura .....	362
1.4. La inscripción.....	363
2. Nulidad de la sociedad y sociedades de hecho.....	364
2.1. Causas de nulidad .....	364
2.1.1. Caracterización.....	364
2.1.2. Causas de nulidad en las sociedades de personas .....	364
2.1.3. Causas de nulidad en las sociedades de capital.....	364
2.2. Efectos de la nulidad. Las sociedades de hecho .....	366
3. Sociedades en formación .....	367
4. Sociedades irregulares .....	369
4.1. Concepto.....	369
4.2. Sociedades de personas irregulares .....	369
4.3. Sociedades de capital irregulares.....	370
V. EFECTOS DE LA FUNDACIÓN. LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA SOCIEDAD.....	371
1. Efecto obligatorio y organizativo .....	371
2. La personalidad jurídica de la sociedad.....	372
3. Crisis y levantamiento del velo de la personalidad jurídica.....	373
VI. DENOMINACIÓN.....	373
1. Caracterización .....	373
2. Composición de la denominación .....	374
2.1. Composición de la denominación en las sociedades de personas.....	374
2.2. Composición de la denominación en las sociedades de capital.....	374
VII. DOMICILIO Y SEDE ELECTRÓNICA .....	376
1. El domicilio.....	376
2. Sede electrónica y comunicaciones por medios electrónicos.....	377
VIII. NACIONALIDAD.....	378

## Índice

21

*Lección 15***MODIFICACIONES ESTRUCTURALES. DISOLUCIÓN PARCIAL. DISOLUCIÓN,  
LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DE SOCIEDADES**

I. MODIFICACIONES ESTRUCTURALES.....	379
1. Caracterización .....	379
2. Transformación.....	379
2.1. Concepto y caracteres.....	379
2.2. Supuestos .....	380
2.3. Forma y requisitos.....	380
2.4. Efectos.....	381
3. Fusión .....	382
3.1. Caracterización y clases.....	382
3.2. Procedimiento .....	383
3.2.1. Proyecto de fusión .....	383
3.2.2. Acuerdo de fusión.....	384
3.2.2.1. Requisitos.....	384
3.2.2.2. Contenido del acuerdo.....	386
3.2.2.3. Publicación y derecho de oposición.....	387
3.2.2.4. Escritura e inscripción.....	388
3.3. Los efectos de la fusión sobre la responsabilidad de los socios.....	388
4. Escisión .....	389
4.1. Delimitación conceptual, supuestos y función económica .....	389
4.2. Régimen jurídico: protección de los socios y de los acreedores .....	389
5. Cesión global de activo y pasivo .....	390
II. LA DISOLUCIÓN PARCIAL DE LA SOCIEDAD.....	390
1. Concepto y clases.....	390
2. Exclusión de socios .....	391
2.1. Causas.....	391
2.2. Procedimiento de exclusión .....	391
3. Separación de socios .....	392
3.1. Causas.....	392
3.2. Ejercicio del derecho de separación .....	393
4. Normas comunes a la separación y de la exclusión .....	393
4.1. Efectos internos.....	393
4.2. Efectos externos .....	394
4.3. Forma.....	394
III. DISOLUCIÓN .....	394
1. Caracterización y clases .....	394
2. Disolución de pleno derecho .....	395
3. Disolución por constatación de la existencia de una causa legal o estatutaria .....	395
4. Disolución por mero acuerdo de la Junta General.....	397
5. Publicidad .....	397
6. Reactivación .....	398
IV. LIQUIDACIÓN.....	398
1. Caracterización .....	398

4. La intervención en la liquidación .....	402
V. LA EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD. ACTIVO Y PASIVO SOBREVENIDOS..	402

*Lección 16***SOCIEDADES PERSONALISTAS**

I. LA SOCIEDAD COLECTIVA .....	405
1. Concepto, caracteres y función económica .....	405
2. Fundación .....	405
3. Relaciones jurídicas internas .....	406
3.1. Concepto .....	406
3.2. Derechos .....	407
3.2.1. Derechos patrimoniales.....	407
3.2.2. Derechos administrativos.....	407
3.3. Obligaciones.....	408
3.3.1. La obligación de aportar.....	408
3.3.2. El deber de fidelidad .....	408
4. Relaciones jurídicas externas.....	409
II. LA SOCIEDAD COMANDITARIA SIMPLE .....	410
1. Concepto, caracteres y función económica .....	410
2. Fundación .....	411
3. Relaciones jurídicas internas y externas .....	411
III. LAS CUENTAS EN PARTICIPACIÓN.....	412
1. Concepto, caracteres y función económica .....	412
2. Fundación .....	413
3. Relaciones jurídicas internas .....	413
4. Relaciones jurídicas externas.....	414

*Lección 17***SOCIEDADES DE CAPITAL (I). CARACTERIZACIÓN Y FUNDACIÓN. RÉGIMEN DEL CAPITAL Y DE LAS APORTACIONES SOCIALES**

I. CARACTERIZACIÓN Y TIPOS PRINCIPALES.....	415
1. Caracterización .....	415
2. Tipos principales.....	417
II. LA FUNDACIÓN.....	419
1. Requisitos .....	419
1.1. Elementos negociales y no negociales .....	419
1.2. En especial la escritura y los estatutos .....	420
2. Clases de fundación .....	420
2.1. Fundación simultánea. Responsabilidad de los fundadores y derechos especiales.....	420
2.2. La fundación sucesiva.....	421
2.2.1. Fundación sucesiva de la sociedad anónima.....	421
2.2.1.1. Caracterización v descripción del procedimiento .....	421

Índice	23
2.2.1.2. Responsabilidad de los promotores y derechos especiales .....	422
2.2.2. Fundación sucesiva de la sociedad de responsabilidad limitada..	423
2.3. Fundación retardada .....	423
3. Pactos reservados o parasociales .....	424
III. EL CAPITAL SOCIAL .....	425
1. Perfil jurídico del capital social. Principios. Capital y patrimonio .....	425
2. Funciones del capital social .....	426
2.1. Función organizativa .....	426
2.2. Función de garantía. El principio de realidad.....	426
2.3. La inexistente función productiva y la infracapitalización .....	427
2.4. El capital mínimo .....	428
IV. LA OBLIGACIÓN DE APORTACIÓN .....	429
1. Caracterización .....	429
2. Aportación al capital.....	429
2.1. Objeto .....	429
2.2. Clases .....	430
2.2.1. Aportaciones dinerarias .....	430
2.2.2. Aportaciones no dinerarias .....	430
2.2.2.1. Caracterización.....	430
2.2.2.2. Aportaciones a título de propiedad y a título de uso ...	430
2.2.2.3. La valoración.....	431
3. El desembolso .....	433
3.1. El desembolso. Concepto.....	433
3.2. Los desembolsos pendientes .....	434
4. Prestaciones accesorias.....	435

### Lección 18

## SOCIEDADES DE CAPITAL (II). PARTICIPACIONES SOCIALES Y ACCIONES. OBLIGACIONES

V. PARTICIPACIONES SOCIALES Y ACCIONES .....	437
1. Caracterización .....	437
2. Participaciones y acciones como partes alícuotas del capital social.....	438
2.1. Caracterización .....	438
2.2. El valor nominal. Requisitos. Indivisibilidad y acumulabilidad .....	438
2.3. El valor nominal como medida de la aportación.....	439
3. Participaciones y acciones como expresión de la condición de socio .....	440
3.1. Caracterización .....	440
3.2. Contenido .....	440
3.2.1. En particular los derechos. Acciones y participaciones privilegiadas. Acciones rescatables.....	440
3.2.2. Participaciones y acciones sin voto.....	441
3.3. Naturaleza jurídica .....	442
4. La representación de las acciones .....	443

1.1.	Transmisiones <i>intervivos</i> .....	445
1.1.1.	Transmisiones <i>intervivos</i> voluntarias .....	445
1.1.2.	Transmisiones <i>intervivos</i> forzosas .....	446
1.2.	Transmisiones <i>mortis causa</i> .....	447
1.3.	Legitimación del adquirente y libro registro de socios.....	447
2.	Transmisión de acciones.....	447
2.1.	Transmisión de acciones al portador.....	447
2.2.	Transmisión de acciones nominativas .....	448
2.2.1.	Fórmulas transmisivas y libro registro de acciones nominativas. ....	448
2.2.2.	Restricciones a la libre transmisibilidad .....	449
2.3.	Transmisión de acciones representadas mediante anotaciones en cuenta .....	451
3.	Ineficacia de la transmisión .....	451
VII.	COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES .....	451
1.	Copropiedad .....	451
2.	Derechos reales .....	452
2.1.	Constitución y clases de derechos reales .....	452
2.2.	Usufructo .....	452
2.2.1.	Relaciones con la sociedad.....	452
2.2.2.	Relaciones internas .....	454
2.3.	Prenda .....	454
3.	Embargo .....	455
VIII.	NEGOCIOS SOBRE LAS PROPIAS PARTICIPACIONES Y ACCIONES .....	455
1.	Supuestos y normativa común.....	455
2.	Adquisición.....	456
2.1.	Adquisición originaria .....	456
2.2.	Adquisición derivativa .....	457
2.2.1.	La adquisición derivativa en la SA .....	457
2.2.1.1.	Adquisición libre.....	458
2.2.1.2.	Adquisición condicionada.....	458
2.2.1.3.	Régimen de las acciones propias y de las participaciones o acciones de la sociedad dominante.....	459
2.2.2.	La adquisición derivativa en la SL.....	460
3.	Prenda y aceptación en garantía .....	461
4.	Asistencia financiera.....	462
5.	Participaciones recíprocas .....	463
IX.	OBLIGACIONES .....	464
1.	Concepto y caracteres .....	464
2.	Clases.....	465
2.1.	Obligaciones convertibles .....	465
2.2.	Otras clases de obligaciones .....	467
3.	Emisión de obligaciones .....	468
4.	El sindicato de obligacionistas.....	469
5.	Reembolso y rescate.....	471

Índice 25

*Lección 19*  
**SOCIEDADES DE CAPITAL (III). ÓRGANOS**

X. ÓRGANOS. CARACTERIZACIÓN Y CLASES.....	473
XI. LA JUNTA GENERAL.....	473
1. Caracterización .....	473
2. Competencia .....	474
3. Clases.....	475
4. Convocatoria .....	476
4.1. Caracterización .....	476
4.2. Legitimación.....	476
4.3. Requisitos.....	477
4.3.1. Requisitos formales.....	477
4.3.2. Requisitos relativos al contenido.....	478
4.3.3. Requisitos temporales y espaciales .....	478
4.4. La junta universal.....	479
5. Derechos administrativos .....	479
5.1. Derecho de asistencia .....	479
5.2. Derecho de representación.....	480
5.3. Derecho de voto .....	481
5.4. Derecho de información .....	483
6. Constitución, deliberación y adopción de acuerdos .....	487
7. El acta.....	488
8. Impugnación de acuerdos.....	489
XII. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN .....	491
1. Caracterización y formas de organización.....	491
2. La posición jurídica del administrador .....	491
2.1. Nombramiento.....	491
2.2. Requisitos.....	492
2.3. Retribución .....	492
2.4. Función y competencias. En particular la representación .....	495
2.5. Deberes. El deber de diligencia y el deber de lealtad .....	496
2.5.1. Ámbito subjetivo .....	496
2.5.2. El deber de diligencia.....	497
2.5.3. El deber de lealtad .....	498
2.6. Terminación en el cargo.....	501
2.7. Responsabilidad .....	501
2.7.1. Presupuestos .....	501
2.7.1.1. Presupuestos subjetivos.....	501
2.7.1.2. Presupuestos objetivos .....	502
2.7.2. Acciones .....	503
3. El Consejo de Administración .....	504
3.1. Composición, nombramiento y funcionamiento .....	504
3.2. La delegación de funciones. Consejeros delegados y Comisiones ejecutivas. El director general .....	505



*Lección 20***SOCIEDADES DE CAPITAL (IV). MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS**

XIII. CARACTERIZACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL .....	509
XIV. AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL .....	510
1. Cuestiones generales .....	510
2. Modalidades del aumento .....	510
2.1. Aumento mediante elevación del valor nominal de las acciones/participaciones y a través de la creación de nuevas acciones/participaciones...	511
2.1.1. Caracterización.....	511
2.1.2. El derecho de preferencia .....	511
2.2. Aumento efectivo y aumento nominal .....	513
2.3. Aumento acordado por la junta y por el órgano de administración. El capital autorizado.....	514
3. El acuerdo de aumento y su ejecución .....	515
4. Inscripción .....	515
XV. REDUCCIÓN DE CAPITAL .....	516
1. Cuestiones generales .....	516
2. Modalidades de la reducción.....	516
3. Reducción por pérdidas .....	517
4. Reducción para dotar la reserva legal.....	518
5. Reducción para la devolución del valor de las aportaciones. La tutela de socios y acreedores .....	518
5.1. Caracterización .....	518
5.2. La tutela de los socios.....	518
5.3. La tutela de los acreedores.....	518
6. Reducción mediante adquisición de participaciones o acciones propias para su amortización.....	520
XVI. REDUCCIÓN Y AUMENTO DE CAPITAL SIMULTÁNEOS.....	521

*Lección 21***SOCIEDADES ESPECIALES (I)**

I. LA SOCIEDAD UNIPERSONAL .....	523
1. Concepto y función económica .....	523
2. Principales pautas de régimen jurídico .....	524
II. LA SOCIEDAD NUEVA EMPRESA.....	526
1. Generalidades .....	526
2. Requisitos constitutivos .....	526
2.1. Elementos negociales y no negociales .....	526
2.2. En especial los estatutos .....	528
3. Capital social y participaciones sociales .....	529
4. Órganos sociales .....	530
5. Modificaciones estatutarias .....	531
6. Disolución.....	531

Índice	27
1. Caracterización y régimen jurídico .....	532
2. Composición .....	533
3. Constitución .....	534
3.1. El negocio constitutivo. La escritura pública.....	534
3.2. La inscripción registral. Otras inscripciones. Publicidad de hecho.....	534
4. Modificaciones del contrato social .....	536
5. El estatuto de los socios .....	536
5.1. Derechos patrimoniales .....	536
5.2. Derechos administrativos .....	536
5.3. Responsabilidad patrimonial.....	536
6. Cambios de socios.....	537
7. El órgano de administración .....	538
8. Normas especiales para las sociedades de capitales .....	539

*Lección 22*  
**SOCIEDADES ESPECIALES (II)**

IV. SOCIEDAD ANÓNIMA EUROPEA .....	541
1. Generalidades .....	541
2. Domicilio social .....	542
3. Constitución .....	543
4. Órganos .....	545
4.1. La junta general.....	545
4.2. El órgano de administración.....	546
4.2.1. Formas de organización .....	546
4.2.2. El sistema dual.....	546
V. SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS .....	547
1. Generalidades .....	547
2. Especialidades en materia de acciones .....	548
2.1. Especialidades relativas a la acción como expresión de la condición de socio.....	548
2.1.1. El derecho a un dividendo preferente .....	548
2.1.2. Acciones sin voto .....	549
2.1.3. Acciones rescatables.....	549
2.1.4. Especialidades relativas al usufructo .....	550
2.2. Especialidades relativas a la representación de la acción.....	550
3. Especialidades en materia de suscripción de acciones .....	551
4. Límite máximo de la autocartera .....	552
5. Obligaciones .....	553
6. Especialidades de la Junta General de Accionistas .....	553
6.1. Competencias. El Reglamento de la Junta General .....	553
6.2. Convocatoria.....	554
6.2.1. Requisitos formales.....	554
6.2.2. Requisitos relativos al contenido.....	554
6.2.3. Requisitos temporales y espaciales .....	555



6.3.2. Derecho de asistencia.....	555
6.3.3. Derecho de representación.....	556
6.3.4. Derecho de voto.....	558
6.3.5. Derecho de información.....	559
6.4. Adopción de acuerdos.....	561
7. Especialidades de la Administración.....	561
7.1. El Consejo de Administración. El Reglamento del Consejo de Administración.....	561
7.2. Composición.....	561
7.3. Nombramiento y duración del cargo.....	562
7.4. Organización.....	563
7.5. Funcionamiento.....	566
7.6. La delegación de funciones.....	567
7.7. La retribución.....	568
8. Pactos parasociales sujetos a publicidad.....	569
9. Cuentas Anuales y otros documentos societarios.....	569

*Lección 23*

**UNIONES DE EMPRESAS Y GRUPOS DE SOCIEDADES. FORMAS JURÍDICAS DE EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL. SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA. EMPRESAS PÚBLICAS**

I. UNIONES DE EMPRESAS.....	571
1. Caracterización.....	571
2. Clases.....	571
2.1. En atención a la causa.....	571
2.2. En consideración al vínculo.....	573
2.3. Según la estructura interna.....	574
II. GRUPOS DE SOCIEDADES.....	574
1. Concepto.....	574
2. Disciplina jurídica.....	575
2.1. Preliminar.....	575
2.2. La constitución y la protección de los socios de la sociedad dominante.....	576
2.3. Protección de los socios externos de las sociedades filiales.....	577
2.4. La protección de los acreedores de las sociedades filiales.....	577
III. FORMAS JURÍDICAS DE EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL.....	578
1. Concepto y clases. Normativa aplicable.....	578
2. Sociedades cooperativas.....	579
2.1. Caracterización.....	579
2.2. Normativa aplicable.....	580
2.3. Clases.....	581
2.4. Constitución.....	583
2.5. Posición jurídica del socio. Admisión.....	584
2.6. Derechos y deberes. Responsabilidad.....	584
2.7. Baja del socio.....	585



	Índice	29
	2.10. Régimen económico y contable .....	588
	3. Sociedades laborales y participadas .....	588
	4. Mutuas y mutualidades de previsión social .....	590
	5. Empresas de inserción .....	590
IV.	SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA .....	591
V.	EMPRESAS PÚBLICAS .....	592
	1. Caracterización .....	592
	2. Clases y normativa aplicable .....	593
	2.1. Ámbito estatal .....	593
	2.2. Ámbito autonómico .....	595
	2.3. Ámbito local .....	596



# DERECHO MERCANTIL

## PARTE SEGUNDA

2ª edición

Edición especial para el Consejo General del Notariado

ESPERANZA GALLEGO SÁNCHEZ  
*Catedrática de Derecho Mercantil  
Universidad de Alicante*



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

**tirant lo blanch**

Valencia, 2017

## Índice

Abreviaturas.....	33
-------------------	----

### OBLIGACIONES Y CONTRATOS MERCANTILES

#### *Lección 1*

#### TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS MERCANTILES (I)

I. EL CONTRATO MERCANTIL .....	39
1. Concepto .....	39
2. Disciplina aplicable .....	40
II. ESPECIALIDADES EN EL RÉGIMEN GENERAL DE OBLIGACIONES .....	40
III. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN GENERAL DE LOS CONTRATOS MERCANTILES.....	41
1. La perfección .....	42
1.1. Caracterización.....	42
1.2. La oferta.....	42
1.3. La aceptación .....	43
1.4. Contratación entre ausentes.....	43
2. La forma .....	43
3. La prueba.....	43
4. La interpretación.....	45
5. El cumplimiento.....	45
IV. FORMAS ESPECIALES DE CONTRATACIÓN MERCANTIL .....	46
1. Condiciones generales de la contratación .....	46
1.1. Concepto .....	46
1.2. El control de las Condiciones Generales de la Contratación. La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación .....	46
1.2.1. Ámbito de aplicación .....	46
1.2.2. Requisitos de la incorporación.....	47
1.2.3. Nulidad de las condiciones generales de la contratación .....	47
1.2.4. Régimen y efectos de la no incorporación y de la nulidad. La interpretación .....	48
1.2.5. Las acciones colectivas.....	48
1.2.6. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación .....	49
2. Contratación a distancia .....	50
2.1. Concepto .....	50
2.2. Normativa aplicable. ....	50
2.3. Aspectos regulados .....	51
2.3.1. Información precontractual y comunicaciones comerciales.....	51
2.3.2. El consentimiento. Envíos no solicitados.....	51
2.3.3. Confirmación de la contratación realizada.....	52
2.3.4. Derecho de desistimiento .....	52
2.3.5. La ejecución del contrato .....	54

*Lección 2***TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS MERCANTILES (II)**

3. Contratación electrónica .....	55
3.1. Concepto .....	55
3.2. Normativa aplicable .....	55
3.3. La Ley 34/2002 de 11 de julio de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico .....	56
3.3.1. Información precontractual y comunicaciones comerciales .....	56
3.3.2. Oferta y consentimiento.....	58
3.4. Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.....	58
4. Contratación automática .....	59
5. Contratación fuera de establecimiento mercantil.....	59
5.1. Concepto .....	59
5.2. Régimen jurídico .....	60
6. Contratación con consumidores.....	61
6.1. Carácter mercantil .....	61
6.2. Principales pautas de régimen jurídico .....	63
6.2.1. Preliminar .....	63
6.2.2. Información precontractual y publicidad .....	64
6.2.3. Consentimiento.....	64
6.2.4. Confirmación documental de la contratación realizada y factura .....	64
6.2.5. Integración del contrato.....	65
6.2.6. La obligación de entrega .....	65
6.2.6.1. Caracterización.....	65
6.2.6.2. La obligación de entrega conforme.....	66
6.2.6.3. Derechos y acciones en caso de incumplimiento de la obligación de entrega .....	67
6.2.6.4. Forma y plazo de entrega.....	68
6.2.7. El precio .....	68
6.2.8. Transmisión del riesgo .....	69
6.2.9. Extinción de contratos de tracto sucesivo .....	69
6.2.10. Derecho de desistimiento .....	69
6.2.10.1. Caracterización y régimen aplicable.....	69
6.2.10.2. Ejercicio del derecho.....	70
6.2.10.3. Consecuencias del ejercicio del derecho .....	70
6.2.10.4. El desistimiento en los contratos complementarios y en los contratos de crédito vinculados .....	71
6.3. Control de transparencia y cláusulas abusivas .....	72
6.3.1. Ámbito de aplicación .....	72
6.3.2. Control de transparencia .....	72
6.3.3. Control de contenido y de transparencia cualificada.....	73
7. La contratación mediante subasta .....	74
7.1. Caracterización y normativa aplicable.....	74
7.2. El contrato de subasta .....	75
7.3. Las relaciones entre el subastador y los postores.....	76

Índice 9

*Lección 3*

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (I)

I. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	79
1. Concepto .....	79
2. Perfección. Ventas al gusto y las ventas a ensayo o prueba .....	81
3. El objeto. La venta sobre muestras .....	81
4. El precio.....	82
4.1. Requisitos.....	82
4.2. Particularidades legales en relación con la cuantía del precio.....	83
4.2.1. Finalidad de la disciplina .....	83
4.2.2. Ventas con pérdida .....	84
4.2.3. Ventas con precios reducidos para colectivos especiales.....	84
4.2.4. Promoción de ventas.....	85
4.2.4.1. Concepto y disciplina general .....	85
4.2.4.2. Ventas multinivel y ventas piramidales.....	86
4.2.4.3. Ventas en rebajas .....	87
4.2.4.4. Ventas de promoción o en oferta .....	88
4.2.4.5. Ventas de saldos .....	88
4.2.4.6. Ventas en liquidación.....	89
4.2.4.7. Ventas con obsequio o prima .....	90
4.2.4.8. Ventas con oferta directa .....	91
5. Contenido y cumplimiento .....	91
5.1. Obligaciones del vendedor.....	92
5.1.1. Obligación de entrega .....	92
5.1.1.1. Caracterización.....	92
5.1.1.2. Lugar de entrega. Ventas directas e indirectas .....	92
5.1.1.3. Momento de la entrega.....	93
5.1.1.4. La compra de reemplazo.....	94
5.1.2. Obligación de saneamiento .....	94
5.1.2.1. Caracterización y supuestos.....	94
5.1.2.2. Obligación de saneamiento por vicios y defectos .....	94
5.2. Obligaciones del comprador .....	96
5.2.1. El pago del precio .....	96
5.2.2. Obligación de recepción.....	97
6. El riesgo .....	98

*Lección 4*

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (II). CONTRATOS AFINES

II. VENTAS A PLAZOS.....	99
1. Caracterización. Normativa y ámbito de aplicación .....	99
1.1. Caracterización.....	99
1.2. Normativa y ámbito de aplicación.....	100
2. El período precontractual.....	101
3. Perfección y validez del contrato .....	102
3.1. La entrega de la cosa .....	102
3.2. La forma.....	102



3.3. La condición implícita en caso de préstamos vinculados.....	103
4. Contenido.....	103
4.1. Contenido imperativo.....	103
4.1.1. Menciones obligatorias.....	103
4.1.2. Efectos de la omisión o expresión inexacta de las menciones obligatorias.....	104
4.2. Derechos del comprador.....	105
4.2.1. El pago anticipado.....	105
4.2.2. Derecho de desistimiento.....	105
4.2.2.1. Caracterización.....	105
4.2.2.2. Requisitos.....	106
5. Incumplimiento.....	107
6. Garantías del vendedor.....	108
6.1. Caracterización y supuestos.....	108
6.2. Preferencias de cobro.....	108
6.3. La reserva de dominio.....	108
6.4. La prohibición de disponer.....	109
III. COMPRAVENTA MERCANTIL INTERNACIONAL.....	110
1. La Convención de Viena sobre contratos de compraventa internacional.....	110
1.1. Eficacia de la Convención.....	110
1.2. Ámbito subjetivo de aplicación.....	110
1.3. Ámbito objetivo de aplicación.....	112
1.4. Ámbito normativo.....	113
2. Los INCOTERMS.....	114
2.1. Caracterización y naturaleza jurídica.....	114
2.2. Contenido.....	116
2.2.1. Descripción general.....	116
2.2.2. Términos aplicables a cualquier modo de transporte.....	116
2.2.2. Términos aplicables al transporte marítimo y asimilados.....	118
IV. CONTRATOS AFINES A LA COMPRAVENTA.....	119
1. La permuta.....	119
2. El suministro.....	120
2.1. Concepto y naturaleza. Normativa aplicable.....	120
2.2. Contenido.....	120
2.2.1. Obligaciones del suministrador.....	120
2.2.2. Obligaciones del suministrado.....	121
2.2.3. Otros pactos. El pacto de exclusiva. El pacto de preferencia.....	122
2.3. Extinción del contrato.....	122
2.3.1. Resolución por incumplimiento y suspensión del suministro.....	122
2.3.2. La extinción en atención a la duración del contrato.....	123
2.3.2.1. Contratos de duración determinada.....	123
2.3.2.2. Contratos de duración indefinida.....	123

## Lección 5

## CONTRATOS DE COLABORACIÓN

I. COMISIÓN.....	125
1. Concepto.....	125



1. Concepto y normativa aplicable.....	152
2. Clases.....	154
3. Contenido.....	155
3.1. Obligaciones del distribuidor.....	155
3.2. Obligaciones del proveedor.....	157
3.3. Las cláusulas de marca única y de compra exclusiva.....	157
4. Extinción.....	158
V. CONTRATO DE FRANQUICIA.....	159

*Lección 6*

**CONTRATOS PUBLICITARIOS. CONTRATOS RELATIVOS AL ALOJAMIENTO TURÍSTICO. CONTRATOS DE RESTAURACIÓN**

I. CONTRATOS PUBLICITARIOS.....	161
1. Caracterización.....	161
1.1. Concepto y clases.....	161
1.2. Normativa aplicable.....	162
2. Elementos personales.....	164
2.1. El anunciante.....	164
2.2. Las agencias de publicidad.....	165
2.3. Los medios de publicidad.....	166
3. El contrato de publicidad.....	166
3.1. Concepto.....	166
3.2. Contenido y cumplimiento.....	167
3.2.1. Obligaciones de la agencia de publicidad.....	167
3.2.2. Obligaciones del anunciante.....	168
4. Contrato de creación publicitaria.....	168
4.1. Concepto y normativa aplicable.....	168
4.2. Contenido y cumplimiento.....	169
5. Contrato de difusión publicitaria.....	170
5.1. Concepto.....	170
5.2. Contenido y cumplimiento.....	171
5.2.1. Obligaciones del medio.....	171
5.2.2. Obligaciones del anunciante o de la agencia.....	171
6. Contrato de patrocinio.....	172
6.1. Concepto.....	172
6.2. Contenido y cumplimiento.....	173
6.2.1. Obligaciones del patrocinador.....	173
6.2.2. Obligaciones del patrocinado.....	173
6.2.3. Cláusula de exclusiva.....	174
7. Contrato de reclamo mercantil (merchandising).....	174
8. Contrato de permuta publicitaria (bartering).....	175
II. CONTRATOS RELATIVOS AL ALOJAMIENTO TURÍSTICO.....	175
1. Contrato de gestión hotelera.....	175
1.1. Concepto y caracteres. Normativa aplicable.....	175
1.2. Contenido.....	176
1.2.1. Obligaciones del gestor.....	176
1.2.2. Obligaciones del titular del establecimiento hotelero.....	176



Índice	13
2. Contrato de reservas de plazas de alojamiento en régimen de cupo o contingente .....	177
2.1. Concepto y caracteres. Normativa aplicable .....	177
2.2. Contenido.....	177
3. Contrato de hospedaje .....	178
3.1. Concepto y caracteres. Normativa aplicable .....	178
3.2. Contenido.....	179
3.2.1. Obligaciones del titular del establecimiento hotelero .....	179
3.2.2. Obligaciones del huésped.....	180
4. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico .....	181
4.1. Concepto y normativa aplicable .....	181
4.2. Régimen general .....	181
4.2.1. Caracterización.....	181
4.2.2. Publicidad e información .....	182
4.2.3. Derecho de desistimiento y prohibición de anticipos.....	182
4.3. Régimen especial del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.....	183
4.3.1. Caracterización.....	183
4.3.2. El régimen.....	183
4.3.3. El derecho.....	184
4.3.3.1. Caracterización.....	184
4.3.3.2. Constitución .....	184
4.3.3.3. Contenido.....	185
5. Contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración .....	185
6. Contrato de reventa .....	186
7. Contrato de intercambio .....	187
III. CONTRATOS DE RESTAURACIÓN .....	187
1. Contrato de hostelería.....	187
2. Contrato de catering .....	187
3. Contrato de <i>banqueting</i> .....	188

*Lección 7*

**CONTRATOS BANCARIOS (I)**

I. CARACTERIZACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.....	189
1. Caracterización .....	189
2. Normativa aplicable.....	191
II. OPERACIONES DE CRÉDITO PASIVAS .....	192
1. Concepto .....	192
2. Clases.....	193
2.1. Depósitos a la vista.....	193
2.2. Depósitos a plazo .....	194
III. OPERACIONES DE CRÉDITO ACTIVAS.....	195
1. Préstamo .....	195
2. Apertura de crédito .....	195
2.1. Concepto y normativa aplicable .....	195
2.2. Caracteres.....	197
2.3. Deberes precontractuales.....	198



2.3.1. Deberes de información y asistencia.....	198
2.3.2. Deber de evaluar la solvencia.....	199
2.4. Contenido.....	199
2.4.1. Obligaciones anteriores al uso del crédito.....	200
2.4.1.1. Obligaciones de la entidad de crédito .....	200
2.4.1.2. Obligaciones del acreditado.....	200
2.4.2. Obligaciones posteriores al uso del crédito .....	200
2.4.2.1. Obligaciones de la entidad de crédito .....	200
2.4.2.2. Obligaciones del acreditado.....	201
2.5. Extinción.....	202
2.5.1. Causas voluntarias.....	203
2.5.1.1. Vencimiento del plazo.....	203
2.5.1.2. La denuncia .....	204
2.5.2. Causas involuntarias.....	204
2.5.2.1. La resolución .....	204
2.5.2.2. Otras causas .....	205
2.5.3. La liquidación del saldo.....	205
3. Créditos y préstamos participativos .....	205
3.1. Concepto.....	205
3.2. Normativa aplicable .....	205
4. Créditos sindicados .....	206
4.1. Concepto y caracteres.....	206
4.2. El sindicato de entidades.....	207
4.3. Contenido.....	208
4.4. Modalidades.....	208
5. Descuento .....	209
5.1. Concepto y función económica.....	209
5.2. Naturaleza y distinción de contratos afines.....	210
5.2.1. Descuento y endoso cambiario.....	210
5.2.2. Descuento y cesión de créditos.....	211
5.2.3. Descuento y compraventa .....	212
5.2.4. Descuento y préstamo o apertura de crédito .....	212
5.3. Contenido.....	213
5.3.1. Obligaciones del descontatario .....	213
5.3.2. Obligaciones del descontante .....	214
5.4. El redescuento .....	214

*Lección 8*

CONTRATOS BANCARIOS (II)

IV. OPERACIONES DE CRÉDITO ACTIVAS (CONTINUACIÓN).....	215
1. Leasing.....	215
1.1. Concepto y normativa aplicable .....	215
1.2. Naturaleza jurídica y distinción de figuras afines .....	216
1.3. Contenido.....	216
1.3.1. Obligaciones de la sociedad de leasing.....	216
1.3.2. Obligaciones del usuario.....	217
1.4. Clases .....	218



Índice	15
1.4.1 Leasing mobiliario e inmobiliario .....	218
1.4.2. Leasing financiero y el leasing operativo. Renting .....	218
1.4.3. Lease-back .....	219
2. Factoring.....	219
2.1. Concepto y normativa aplicable .....	219
2.2. Contenido.....	220
2.2.1. El servicio de gestión.....	220
2.2.2. El servicio de garantía.....	221
2.2.3. El servicio financiero.....	221
2.3. Régimen especial de reintegración concursal.....	221
3. El confirming .....	222
3.1. Concepto y normativa aplicable .....	222
3.2. Contenido.....	223
3.2.1. Obligaciones del gestor .....	223
3.2.1.1. Obligación principal .....	223
3.2.1.2. Obligaciones eventuales.....	223
3.2.2. Obligaciones del cliente .....	224
V. OPERACIONES DE MEDIACIÓN.....	224
1. La cuenta corriente bancaria de gestión .....	224
2. La transferencia bancaria .....	225
2.1. Concepto .....	225
2.2. Las relaciones .....	226
2.2.1. La relación entre el ordenante y su banco .....	226
2.2.2. La relación entre el beneficiario y su banco.....	226
2.2.3. Las relaciones entre los bancos. Las transferencias directas e indirectas .....	226
2.2.4. Las transferencias electrónicas .....	227
2.3. Régimen jurídico .....	228
3. El crédito documentario.....	229
3.1. Concepto.....	229
3.2. Las relaciones .....	230
3.2.1. La relación entre el ordenante comprador y su banco .....	230
3.2.2. La carta de crédito.....	230
3.2.2.1. Concepto .....	230
3.2.2.2. Cláusula de pago mediante crédito documentario y cláusula pago contra documentos .....	231
3.3. Modalidades.....	232
4. La compensación bancaria .....	233
4.1. Concepto.....	233
4.2. Sistemas de compensación .....	233
4.2.1. El sistema nacional de compensación electrónica .....	234
4.2.2. El sistema TARGET 2-Banco de España .....	235
VI. TARJETAS BANCARIAS .....	235
1. Concepto .....	235
2. El contrato de tarjeta .....	236
2.1. Concepto y normativa aplicable .....	236
2.2. Contenido.....	236
2.2.1. Obligaciones de la entidad emitente.....	236



2.2.2. Obligaciones del titular de la tarjeta .....	237
2.3. Clases de tarjetas. Tarjetas de crédito y débito .....	238
3. El contrato de admisión de tarjeta.....	238
4. Las tarjetas monedero .....	239

*Lección 9***CONTRATACIÓN EN LOS MERCADOS DE VALORES (I)**

I. LOS MERCADOS DE VALORES.....	241
1. Caracterización. Los instrumentos financieros.....	241
2. Valores negociables y otros instrumentos financieros representados mediante anotaciones en cuenta .....	242
2.1. Caracterización y normativa aplicable .....	242
2.2. Constitución de los valores .....	243
2.2.1. El documento de la emisión .....	243
2.2.2. La inscripción en el registro contable.....	244
2.2.3. Sistemas de registro.....	244
2.2.3.1. Sistema de registro de valores no admitidos a negociación en mercados secundarios .....	244
2.2.3.2. Sistema de registro de valores admitidos a negociación en mercados secundarios .....	245
2.3. Transmisión, derechos reales y otros gravámenes.....	246
2.4. Legitimación.....	247
2.5. Otros instrumentos financieros representados mediante anotaciones en cuenta.....	248
3. Empresas de servicios de inversión .....	248
3.1. Concepto.....	248
3.2. Clases. Los agentes. Otras entidades .....	250
3.3. Referencia al régimen jurídico .....	251
4. El Fondo de Garantía de Inversiones.....	252
5. La inversión colectiva de tipo abierto .....	253
5.1. Caracterización y clases .....	253
5.2. Régimen jurídico .....	254
6. Entidades de inversión colectiva de tipo cerrado .....	255
6.1. Caracterización y normativa aplicable .....	255
6.2. Clases .....	256
6.2.1. Entidades de capital riesgo.....	256
6.2.2. Otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.....	258
6.2.3. Sociedades gestoras de entidades de tipo cerrado.....	258
7. Los fondos de titulización .....	258
7.1. Caracterización y clases .....	258
7.2. Régimen jurídico .....	259
7.3. Las sociedades gestoras de fondos de titulización .....	260
8. Las agencias de calificación crediticia.....	261
9. Normas de conducta .....	262
10. Régimen de supervisión, inspección y sanción .....	262

Índice 17

*Lección 10*

CONTRATACIÓN EN LOS MERCADOS DE VALORES (II)

II. EL MERCADO PRIMARIO DE VALORES. EMISIONES DE VALORES Y OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES .....	265
1. Caracterización .....	265
2. Emisiones y ofertas públicas de valores .....	266
2.1. Requisitos generales.....	266
2.2. El folleto informativo .....	267
2.2.1. Caracterización y contenido.....	267
2.2.2. Suscripción del folleto y responsabilidad.....	267
2.2.3. Aprobación, registro y publicación del folleto.....	268
2.3. La aceptación de la oferta.....	269
III. EL MERCADO SECUNDARIO DE VALORES .....	269
1. Caracterización y clases .....	269
1.1. Caracterización.....	269
1.2. Clases .....	270
1.2.1. Los mercados secundarios oficiales .....	270
1.2.2. Los sistemas multilaterales de negociación.....	271
1.2.3. La internalización sistemática .....	272
2. Admisión, suspensión y exclusión de la negociación.....	272
2.1. Admisión a la negociación .....	272
2.2. Suspensión y exclusión de la negociación.....	274
3. Operaciones .....	275
3.1. Caracterización.....	275
3.2. Clases .....	275
3.2.1. En atención a las partes .....	275
3.2.2. En consideración al contenido .....	276
3.2.3. Según el momento de la ejecución .....	276
3.3. Compraventa.....	277
3.4. Préstamo de valores .....	277
3.5. Operaciones dobles y con pacto de recompra .....	278
4. Sistemas de contratación .....	279
4.1. Caracterización.....	279
4.2. Mercado bursátil .....	279
4.3. Mercado de Deuda anotada.....	280
4.4. Mercado AIAF renta fija .....	281
4.5. Mercado de futuros y opciones.....	281
5. Sistemas de compensación y liquidación de valores .....	282
5.1. Caracterización.....	282
5.2. Sistema de compensación.....	282
5.3. Sistema de liquidación .....	283

*Lección 11*

CONTRATACIÓN EN LOS MERCADOS DE VALORES (III)



6.2. Comisión .....	285
6.2.1. Caracterización y normativa aplicable .....	285
6.2.2. Elementos personales .....	286
6.2.3. Perfección del contrato .....	286
6.2.4. Contenido del contrato .....	287
6.2.4.1. Obligaciones del comisionista .....	287
6.2.4.2. Obligaciones del comitente .....	289
6.3. Administración de valores .....	289
6.3.1. Concepto, naturaleza y normativa aplicable .....	289
6.3.2. Contenido .....	290
6.3.2.1. Contratos-tipo .....	290
6.3.2.2. Obligaciones del administrador .....	291
6.3.2.3. Obligaciones del cliente .....	292
6.4. Gestión de carteras de inversión .....	293
6.4.1. Concepto, naturaleza y normativa aplicable .....	293
6.4.2. Contenido del contrato .....	294
6.4.2.1. Contratos-tipo .....	294
6.4.2.2. Obligaciones del gestor .....	294
6.4.2.3. Obligaciones del cliente .....	295
6.4.3. Extinción .....	296
7. Ofertas públicas de adquisición (OPAS) .....	297
7.1. Caracterización y clases .....	297
7.2. OPAS por adquisición del control .....	298
7.2.1. Caracterización .....	298
7.2.2. Requisitos .....	298
7.2.3. Régimen jurídico .....	299
7.2.3.1. El deber de pasividad .....	299
7.2.3.2. Medidas de neutralización .....	300
7.2.3.3. Compraventas forzosas .....	301
7.3. OPAS por exclusión de la negociación .....	301
7.3.1. Caracterización .....	301
7.3.2. Requisitos .....	302
7.4. OPAS por reducción de capital mediante adquisición de acciones pro- prias .....	302
7.5. OPAS voluntarias .....	303
7.6. OPAS competidoras .....	304
7.7. Procedimiento .....	305
7.7.1. Las fases del procedimiento .....	305
7.7.2. Anuncio y presentación de la oferta .....	306
7.7.3. Aceptación y liquidación de la oferta .....	307

*Lección 12*

**CONTRATO DE TRANSPORTE. CONTRATO DE VIAJES COMBINADOS**

I. CUESTIONES GENERALES .....	309
1. Caracterización .....	309



Índice	19
1. Disciplina aplicable .....	310
2. Elementos .....	311
2.1. Elementos personales.....	311
2.1.1. Elementos principales .....	311
2.1.1.1. Caracterización.....	311
2.1.1.2. El cargador .....	311
2.1.1.3. El porteador .....	312
2.1.1.4. El destinatario .....	313
2.1.2. Intermediarios.....	314
2.2. Elementos reales .....	315
2.2.1. Caracterización.....	315
2.2.2. El transporte continuado .....	315
2.2.3. El contrato de mudanza .....	315
2.3. Elementos formales. La carta de porte .....	316
3. Contenido .....	317
3.1. El cargador .....	317
3.1.1. Obligaciones del cargador.....	317
3.1.1.1. La obligación de entrega de las mercancías.....	317
3.1.1.2. La entrega de la documentación .....	318
3.1.1.3. La carga y la estiba .....	318
3.1.2. El derecho de disposición.....	319
3.2. El porteador .....	319
3.2.1. Obligaciones del porteador .....	319
3.2.1.1. El traslado de la mercancía .....	319
3.2.1.2. La entrega de las mercancías.....	321
3.2.1.3. Obligaciones accesorias .....	323
3.2.2. La responsabilidad del porteador.....	324
3.2.2.1. Caracterización.....	324
3.2.2.2. Presupuestos .....	324
3.2.2.3. Presunción de culpa y causas de exoneración.....	325
3.2.2.4. Limitación de la responsabilidad .....	326
3.2.2.5. Plazos y reservas .....	328
3.2.3. Derechos del porteador.....	328
3.2.3.1. El cobro del precio.....	328
3.2.3.2. El privilegio del porteador .....	329
3.3. El destinatario. El deje de cuenta .....	329
III. TRANSPORTE AÉREO DE MERCANCÍAS.....	330
1. Normativa aplicable.....	330
2. Naturaleza del contrato y elementos formales .....	331
3. Contenido .....	331
3.1. El cargador. El derecho de disposición .....	331
3.2. El porteador .....	332
3.2.1. Obligaciones del porteador .....	332
3.2.2. Responsabilidad del porteador.....	333
3.2.3. Derechos del porteador. El precio .....	334
IV. TRANSPORTE DE PERSONAS .....	334



20

Índice

3. Elementos .....	336
3.1. Elementos personales.....	336
3.1.1. Elementos principales .....	336
3.1.2. Agencias de viaje.....	339
3.1.2.1. Caracterización y normativa aplicable .....	339
3.1.2.2. Actividades y formas de actuación.....	340
3.1.2.3. Clases .....	341
3.2. Elementos reales .....	341
3.3. Elementos formales.....	342
4. Contenido.....	342
4.1. Determinación del contenido y contratos-tipo .....	342
4.2. Obligaciones del viajero.....	343
4.3. Obligaciones del transportista .....	344
4.4. La responsabilidad del transportista .....	345
4.4.1. Transporte terrestre .....	345
4.4.1.1. Transporte ferroviario.....	345
4.4.1.2. Transporte por carretera .....	347
4.4.2. Transporte aéreo.....	348
4.4.2.1. Normativa aplicable .....	348
4.4.2.2. Presupuestos y limitaciones.....	349
<b>V. CONTRATO DE VIAJES COMBINADOS .....</b>	<b>351</b>
1. Concepto y disciplina aplicable.....	351
2. Elementos .....	351
2.1. Elementos personales.....	351
2.2. Elementos formales.....	352
3. Contenido.....	352
3.1. Obligaciones de la agencia.....	352
3.1.1. Obligación principal .....	352
3.1.2. Deberes de información .....	353
3.2. Derechos del consumidor.....	354
4. Responsabilidad de la agencia.....	354

*Lección 13***CONTRATOS DE SEGURO (I)**

<b>I. CARACTERIZACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE .....</b>	<b>357</b>
1. Concepto .....	357
2. Caracteres y normativa aplicable .....	357
2.1. Caracteres generales .....	357
2.2. La buena fe y la protección del asegurado. Normativa aplicable.....	358
3. Clases.....	359
<b>II. TEORÍA GENERAL .....</b>	<b>360</b>
1. Elementos .....	360
1.1. Elementos personales.....	360
1.1.1. Caracterización y enumeración .....	360
1.1.2. Asegurado y tomador del seguro. El seguro por cuenta ajena.....	360
1.1.3. El beneficiario .....	361

Índice	21
1.1.5. Los intermediarios .....	362
1.2. Elementos causales .....	362
1.2.1. El riesgo.....	362
1.2.1.1. Caracterización y consecuencias jurídicas .....	362
1.2.1.2. Individualización del riesgo .....	363
1.2.1.3. Descripción y deber de declaración del riesgo .....	363
1.2.2. El interés.....	365
1.3. Perfección del contrato y elementos formales. La póliza .....	366
2. Contenido .....	367
2.1. Obligación del asegurador .....	367
2.1.1. Caracterización .....	367
2.1.2. El pago de la indemnización .....	367
2.2. Obligaciones del tomador .....	368
2.2.1. El pago de la prima.....	368
2.2.1.1. Caracterización.....	368
2.2.1.2. El pago de la prima.....	369
2.2.2. Los deberes adicionales.....	369
2.2.2.1. Caracterización.....	369
2.2.2.2. Deberes anteriores al siniestro .....	369
2.2.2.3. Deberes posteriores al siniestro .....	370
III. EL SEGURO CONTRA DAÑOS .....	371
1. Caracterización .....	371
2. Particularidades en materia de elementos .....	371
2.1. El interés. Valor asegurable y valor asegurado .....	371
2.2. Seguro pleno, sobreseguro e infraseguro .....	372
2.3. Seguro múltiple.....	373
3. Contenido .....	374
3.1. El cálculo de la indemnización.....	374
3.1.1. Elementos del cálculo.....	374
3.1.2. En particular la suma asegurada. La regla proporcional .....	376
3.1.3. Las pólizas estimadas.....	376
3.2. El derecho de subrogación .....	377
4. Supuestos específicos .....	378
 <i>Lección 14</i> <b>CONTRATOS DE SEGURO (II)</b>  	
5. El seguro de responsabilidad civil.....	381
5.1. Caracterización.....	381
5.2. El riesgo.....	381
5.3. Contenido.....	382
5.4. El seguro de responsabilidad automovilística .....	383
5.4.1. Caracterización y normativa aplicable .....	383
5.4.2. El riesgo.....	384
5.4.3. Contenido.....	384
5.4.3.1. La obligación de pago de la indemnización .....	384



IV. EL SEGURO SOBRE LA VIDA .....	386
1. Caracterización .....	386
2. Clases.....	387
3. Particularidades en materia de elementos .....	388
3.1. Elementos personales.....	388
3.1.1. El asegurado .....	388
3.1.2. Seguro sobre la propia vida y sobre la vida ajena.....	388
3.1.3. Seguros de grupo .....	389
3.1.4. El beneficiario.....	390
3.1.4.1. Caracterización.....	390
3.1.4.2. Designación .....	390
3.1.4.3. Revocación .....	391
3.2. El riesgo.....	391
3.2.1. El principio de especialidad del riesgo.....	391
3.2.2. El deber de declaración del riesgo .....	392
3.2.3. Los deberes de no agravar el riesgo y de comunicar la agravación.....	392
3.3. El interés.....	393
4. Contenido .....	393
4.1. La prima y la reserva matemática .....	393
4.2. La reducción y el rescate.....	395
4.2.1. La reducción .....	395
4.2.2. El rescate .....	396
4.2.3. Ámbito de aplicación .....	397
4.3. El anticipo .....	397
4.4. El derecho de arrepentimiento .....	398
V. SEGUROS DE ACCIDENTES Y DE ENFERMEDAD .....	399
1. Caracterización .....	399
2. Seguro de accidentes .....	399
2.1. Caracterización.....	399
2.2. Normativa aplicable .....	399
3. Seguros de enfermedad y asistencia sanitaria.....	401
3.1. Caracterización.....	401
3.2. Normativa aplicable .....	401
VI. EL REASEGURO .....	402
1. Caracterización .....	402
2. Normativa aplicable.....	403
3. Clases.....	403
VII. LOS PLANES Y FONDOS DE PENSIONES.....	404
1. Caracterización .....	404
2. Normativa aplicable.....	405

Lección 15

CONTRATOS DE GARANTÍA

I. CARACTERIZACIÓN

407



Índice	23
2. La fianza .....	408
2.1. Caracterización.....	408
2.2. Clases .....	408
2.3. Normativa aplicable .....	409
3. Garantías a primer requerimiento .....	410
3.1. Caracterización.....	410
3.2. Las relaciones .....	410
3.2.1. Las relaciones subyacentes .....	410
3.2.2. La garantía .....	411
3.2.2.1. Caracterización.....	411
3.2.2.2. Contenido.....	411
3.3. Las garantías documentarias.....	413
4. Cartas de patrocinio.....	414
III. GARANTÍAS REALES.....	415
1. Caracterización .....	415
2. La prenda.....	415
2.1. Caracterización.....	415
2.2. La eliminación de la necesidad de entrega.....	416
2.3. La prenda de derechos .....	416
2.3.1. Los instrumentos jurídicos .....	416
2.3.2. La pignoración de saldos bancarios .....	418
3. La hipoteca .....	418

## DERECHO DE LOS TÍTULOS VALORES

### *Lección 16*

#### DERECHO DE LOS TÍTULOS VALORES (I). TEORÍA GENERAL DE LOS TÍTULOS VALORES. LA LETRA DE CAMBIO. ELEMENTOS, EMISIÓN, CIRCULACIÓN

I. TEORÍA GENERAL DE LOS TÍTULOS-VALORES .....	423
1. Concepto .....	423
2. Notas caracterizadoras.....	424
3. Clasificación.....	425
3.1. Según la forma de legitimación y el modo de circulación .....	425
3.1.1. Enumeración.....	425
3.1.2. Títulos al portador.....	425
3.1.3. Títulos nominativos .....	426
3.1.4. Títulos a la orden.....	426
3.2. Según la forma de la emisión .....	426
3.3. Según la naturaleza del derecho incorporado.....	427
3.4. Según el número de notas caracterizadoras .....	427
II. LA LETRA DE CAMBIO .....	428
1. Caracterización .....	428
1.1. Concepto .....	428
1.2. Caracteres.....	428

1.2.3.1.	Caracterización.....	429
1.2.3.2.	La cláusula valor .....	430
1.2.3.3.	La provisión de fondos .....	430
1.2.3.4.	La letra de favor .....	431
1.3.	Función económica.....	432
2.	Elementos personales .....	432
2.1.	Identificación.....	432
2.2.	Confusión de elementos personales.....	433
2.3.	La representación .....	433
3.	Emisión de la letra .....	434
3.1.	Concepto.....	434
3.2.	Cláusulas obligatorias.....	434
3.2.1.	Caracterización y clases .....	434
3.2.2.	Requisitos formales esenciales.....	435
3.2.3.	Requisitos naturales.....	436
3.2.3.1.	Caracterización y enumeración.....	436
3.2.3.2.	El vencimiento.....	436
3.2.3.3.	El lugar del pago.....	438
3.2.3.4.	El lugar del libramiento .....	438
3.3.	Cláusulas facultativas .....	438
3.4.	La letra en blanco.....	439
3.5.	El modelo oficial.....	439
4.	Circulación de la letra .....	440
4.1.	Caracterización y clases.....	440
4.2.	El endoso.....	440
4.2.1.	Caracterización.....	440
4.2.1.1.	Concepto y requisitos .....	440
4.2.1.2.	El endoso en blanco y al portador .....	441
4.2.1.3.	Elementos personales. El endoso de retorno.....	442
4.2.2.	Clases .....	442
4.2.2.1.	Enumeración. Los endosos encubiertos.....	442
4.2.2.2.	Endoso pleno.....	442
4.2.2.3.	Endosos limitados.....	443
4.3.	Circulación de Derecho común.....	444

*Lección 17*

**DERECHO DE LOS TÍTULOS VALORES (II). LA LETRA DE CAMBIO. ACEPTACIÓN, INTERVENCIÓN Y CUMPLIMIENTO**

5.	La aceptación.....	447
5.1.	Caracterización.....	447
5.2.	Presentación de la letra a la aceptación.....	448
5.2.1.	Caracterización y requisitos.....	448
5.2.2.	Letras de presentación obligatoria .....	449
5.2.3.	Prohibiciones de presentación a la aceptación.....	450
5.3.	Requisitos de la aceptación.....	450
5.3.1.	Requisitos de forma .....	450



Índice	25
5.4. Efectos de la aceptación.....	451
6. El aval.....	452
6.1. Caracterización.....	452
6.1.1. Concepto.....	452
6.1.2. Diferencias con la fianza: caracteres del aval.....	452
6.2. Elementos personales.....	453
6.3. Requisitos formales.....	454
6.4. Modalidades.....	454
6.4.1. En atención al ámbito subjetivo.....	454
6.4.2. En atención al contenido.....	455
6.5. El pago por el avalista.....	455
7. La intervención.....	456
7.1. Caracterización.....	456
7.2. La intervención en la aceptación.....	456
7.2.1. Caracterización.....	456
7.2.2. Intervención indicada y espontánea.....	457
7.3. La intervención en el pago.....	457
8. Cumplimiento.....	458
8.1. La presentación al pago.....	458
8.1.1. Caracterización.....	458
8.1.2. Legitimación.....	459
8.1.3. Requisitos.....	459
8.1.3.1. Requisitos espaciales.....	459
8.1.3.2. Requisitos temporales.....	459
8.1.4. Efectos de la falta de presentación al pago.....	460
8.2. El pago.....	461
8.2.1. Objeto del pago.....	461
8.2.2. Requisitos.....	461
8.2.2.1. La integridad del pago y el pago parcial.....	461
8.2.2.2. Carácter tempestivo del pago.....	461
8.2.3. Prueba del pago.....	462
8.3. El pago ordinario. La acción directa.....	462
8.4. El pago extraordinario. La acción de regreso.....	463
8.4.1. Caracterización y legitimación.....	463
8.4.2. Presupuestos de la acción de regreso.....	463
8.4.2.1. Presupuestos sustanciales.....	464
8.4.2.2. Presupuestos formales: el protesto y la declaración equivalente.....	464
8.4.3. Pérdida y prescripción de la acción de regreso.....	465
8.4.4. El deber de comunicación.....	465
8.5. Procedimientos.....	466
8.6. Excepciones cambiarias.....	466
8.7. Acciones extra-cambiarias.....	467
8.7.1. Caracterización y clases.....	467
8.7.2. Acción causal.....	467
8.7.3. Acción de enriquecimiento.....	467



*Lección 18*

**DERECHO DE LOS TÍTULOS VALORES (III). EL PAGARÉ Y EL CHEQUE**

III. EL PAGARÉ .....	469
IV. EL CHEQUE .....	470
1. Concepto y caracteres .....	470
2. Emisión .....	471
2.1. Caracterización y condiciones .....	471
2.2. Requisitos .....	471
2.2.1. Requisitos esenciales .....	471
2.2.2. Requisitos naturales .....	471
2.3. Cláusulas facultativas .....	472
2.4. Presupuestos .....	472
3. Clases de cheques .....	472
3.1. Enumeración .....	472
3.2. El cheque cruzado .....	473
3.3. El cheque para abonar en cuenta .....	473
3.4. El cheque bancario .....	474
3.5. El cheque de viaje .....	474
3.6. El cheque certificado .....	474
3.7. El cheque garantizado .....	475
3.8. El cheque de ventanilla .....	475
4. Circulación del cheque .....	475
4.1. Caracterización .....	475
4.2. El cheque al portador .....	475
4.3. El cheque nominativo .....	476
4.3.1. Caracterización y supuestos .....	476
4.3.2. El endoso .....	476
4.3.2.1. Requisitos .....	476
4.3.2.2. Elementos personales .....	477
4.3.2.3. Clases de endoso .....	477
5. Cumplimiento .....	478
5.1. Presentación al pago .....	478
5.1.1. Caracterización .....	478
5.1.2. Requisitos .....	478
5.2. El pago .....	479
5.2.1. Objeto del pago .....	479
5.2.2. Requisitos .....	480
5.2.3. La prueba del pago .....	480
5.3. El pago ordinario .....	480
5.3.1. Caracterización .....	480
5.3.1.1. Concepto. La obligación de pago .....	480
5.3.1.2. Presupuestos de la obligación de pago .....	481
5.3.2. Efectos .....	482
5.4. El pago extraordinario. La acción de regreso .....	482
5.5. Acción causal y acción de enriquecimiento .....	483



## Índice

27

**DERECHO CONCURSAL***Lección 19***DERECHO CONCURSAL, PRECONCURSAL Y PARACONCURSAL**

I. DERECHO CONCURSAL.....	487
1. Caracterización y fundamento .....	487
2. Régimen interno. Los principios generales del sistema concursal español .....	488
3. Régimen internacional. La unificación del Derecho concursal en la Unión Europea .....	489
II. DERECHO PRE-CONCURSAL.....	491
1. Caracterización .....	491
2. Los acuerdos de refinanciación.....	492
2.1. Caracterización y clases.....	492
2.2. Los acuerdos de refinanciación plurilaterales .....	492
2.3. Los acuerdos de refinanciación bilaterales .....	494
2.4. Los acuerdos de refinanciación homologables judicialmente.....	495
2.4.1. Requisitos y procedimiento.....	495
2.4.2. Efectos de la admisión de la solicitud de homologación .....	495
2.4.3. Efectos de la homologación .....	496
3. El acuerdo extrajudicial de pagos.....	498
3.1. Caracterización.....	498
3.2. El mediador concursal .....	499
3.3. Presupuestos .....	499
3.4. El procedimiento. La solicitud de apertura y la provisión sobre la solicitud.....	500
3.4.1. La solicitud de apertura .....	500
3.4.2. La provisión sobre la solicitud de apertura .....	501
3.5. El procedimiento. Efectos de la apertura.....	502
3.5.1. Efectos sobre el deudor.....	502
3.5.2. Efectos sobre los acreedores.....	502
3.6. El procedimiento. El acuerdo extrajudicial de pagos.....	503
3.6.1. La propuesta.....	503
3.6.2. El acuerdo extrajudicial de pagos.....	504
3.6.2.1. La junta de acreedores .....	504
3.6.2.2. Mayorías para la adopción del acuerdo .....	505
3.6.2.3. Eficacia del acuerdo.....	506
3.6.2.4. La impugnación del acuerdo.....	507
3.6.2.5. El cumplimiento del acuerdo .....	507
3.7. El concurso consecutivo.....	507
III. EL DERECHO PARACONCURSAL.....	509

*Lección 20***EL PROCEDIMIENTO CONCURSAL. LA DECLARACIÓN DE CONCURSO. LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL**

2. Las secciones.....	512
3. Las clases. Procedimiento ordinario y abreviado .....	514
4. El incidente concursal .....	515
II. LA DECLARACIÓN DEL CONCURSO.....	517
1. Presupuestos de la declaración .....	517
1.1. Caracterización y enumeración. La pluralidad de acreedores.....	517
1.2. Presupuesto subjetivo .....	517
1.3. Presupuesto objetivo: la insolvencia.....	517
2. La solicitud de la declaración .....	518
2.1. La solicitud del deudor .....	518
2.1.1. La solicitud. El concurso voluntario.....	518
2.1.2. El deber de solicitar el concurso.....	519
2.2. La solicitud de los acreedores y otros legitimados. El concurso necesari.....	520
3. Procedimiento de la declaración.....	521
3.1. Órgano competente .....	521
3.2. Fases del procedimiento.....	521
3.3. El auto de declaración del concurso.....	522
4. Los concursos conexos.....	523
III. LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL .....	524
1. Caracterización, composición y clases .....	524
2. Nombramiento .....	525
2.1. Requisitos.....	525
2.1.1. Condiciones positivas .....	525
2.1.2. Prohibiciones legales.....	526
2.2. Designación.....	528
2.3. Aceptación.....	529
3. El estatuto de la administración concursal .....	531
3.1. Derechos: la retribución.....	531
3.2. Obligaciones.....	533
3.2.1. Los deberes de diligencia y lealtad .....	533
3.2.1.1. El deber de diligencia.....	533
3.2.1.2. El deber de lealtad .....	535
3.2.2. La rendición de cuentas .....	535
3.3. Responsabilidad .....	536
3.4. El cese.....	537
3.5. Auxiliares delegados y expertos independientes.....	538
4. Funciones de la administración concursal .....	539
4.1. Funciones .....	539
4.2. El informe de la administración concursal .....	540

*Lección 21*

**EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO**

I. CARACTERIZACIÓN.....	543
II. EFFECTOS SOBRE EL DEUDOR .....	543



Índice	29
1.2. Efectos sobre sus derechos fundamentales .....	544
2. Efectos patrimoniales .....	545
2.1. Caracterización.....	545
2.2. Efectos sobre el ejercicio de las facultades de administración.....	545
2.3. Efectos sobre el ejercicio de las facultades de disposición.....	546
2.4. La formulación, la auditoría y la aprobación de las cuentas.....	547
3. Efectos sobre el deudor persona jurídica .....	548
3.1. Efectos sobre la persona jurídica.....	548
3.2. Efectos sobre los órganos de la persona jurídica .....	548
3.2.1. Caracterización.....	548
3.2.2. Efectos sobre el órgano de administración .....	550
3.2.3. Efectos sobre la junta de socios.....	552
3.3. Efectos sobre los socios.....	554
III. EFECTOS SOBRE LOS ACREEDORES.....	554
1. Constitución de la masa pasiva .....	554
2. Efectos sobre las acciones.....	555
2.1. Caracterización.....	555
2.2. Acciones declarativas.....	556
2.3. Acciones ejecutivas .....	557
3. Efectos sobre los créditos .....	558
3.1. Caracterización y enumeración.....	558
3.2. La prohibición de compensación .....	559
3.3. La suspensión del devengo de intereses .....	561
IV. EFECTOS SOBRE LOS CONTRATOS .....	561
1. El sistema legal.....	561
2. Efectos de la declaración de concurso sobre los contratos vigentes.....	562
2.1. Régimen general .....	562
2.1.1. Contratos pendientes de cumplimiento por una parte.....	562
2.1.2. Contratos pendientes de cumplimiento por ambas partes .....	562
2.2. Contratos de trabajo y convenios colectivos .....	564
2.3. Contratos con las administraciones públicas.....	565
3. La rehabilitación de contratos.....	565

*Lección 22*

**LA MASA ACTIVA. LA MASA PASIVA. LOS CRÉDITOS CONTRA LA MASA**

I. LA MASA ACTIVA .....	567
1. Caracterización y composición.....	567
2. Operaciones de la masa activa .....	568
2.1. Caracterización.....	568
2.2. La reintegración.....	569
2.2.1. El sistema de reintegración.....	569
2.2.2. La rescisión concursal .....	569
2.2.2.1. Caracterización y presupuestos.....	569
2.2.2.2. Efectos de la rescisión concursal .....	571



3.1. Régimen de gananciales.....	573
3.2. Régimen de separación de bienes.....	574
4. El inventario de la masa activa.....	575
II. LA MASA PASIVA.....	576
1. La determinación de la masa pasiva.....	576
2. Reconocimiento de créditos.....	576
2.1. Caracterización.....	576
2.2. Llamamiento a los acreedores y comunicación de créditos.....	576
2.3. El reconocimiento.....	577
2.3.1. Régimen general.....	577
2.3.2. Supuestos especiales de reconocimiento.....	578
3. Clasificación de los créditos.....	580
3.1. Caracterización y clases de créditos.....	580
3.2. Créditos privilegiados.....	580
3.2.1. Caracterización.....	580
3.2.2. Créditos con privilegio especial.....	580
3.2.2.1. Enumeración.....	580
3.2.2.2. Los privilegios.....	581
3.2.3. Créditos con privilegio general.....	583
3.3. Créditos ordinarios.....	584
3.4. Créditos subordinados.....	584
4. La lista de acreedores.....	586
III. LA FORMACIÓN DEL INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA Y DE LA LISTA DE ACREEDORES.....	587
1. Los textos provisionales.....	587
2. Los textos definitivos.....	588
3. La modificación del inventario definitivo y de la lista definitiva de acreedores.....	589
IV. CRÉDITOS CONTRA LA MASA.....	591
1. Caracterización.....	591
2. Régimen jurídico.....	591

*Lección 23*

**MODOS DE SOLUCIÓN DEL CONCURSO. EL CONVENIO**

I. CARACTERIZACIÓN.....	595
II. EL CONVENIO.....	595
1. Caracterización.....	595
2. Clases.....	596
2.1. Caracterización.....	596
2.2. El convenio anticipado.....	597
2.2.1. La propuesta, la admisión a trámite y la evaluación.....	597
2.2.2. Aceptación y aprobación judicial del convenio.....	598
2.3. El Convenio ordinario.....	599
2.3.1. La apertura de la fase de convenio.....	599
2.3.2. La tramitación del convenio.....	599



Índice	31
3.1.1. Contenido de la propuesta .....	600
3.1.2. Los documentos adjuntos .....	602
3.2. La aceptación .....	603
4. La aprobación judicial .....	604
4.1. Caracterización.....	604
4.2. Supuestos.....	605
4.2.1. Causas de Oposición y motivos de rechazo de oficio.....	605
4.2.1.1. Infracción de normas legales.....	605
4.2.1.2. Inviabilidad objetiva del cumplimiento del convenio .	605
4.2.2. Legitimación para formular oposición y procedimiento.....	606
4.2.3. La decisión judicial .....	606
4.3. Efectos de la aprobación judicial del convenio.....	607
5. El cumplimiento del convenio .....	609
6. La nulidad del Convenio .....	610

*Lección 24*

**MODOS DE SOLUCIÓN DEL CONCURSO. LA LIQUIDACIÓN**

I. LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN.....	611
I. EFECTOS DE LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN.....	612
1. Caracterización .....	612
2. Efectos sobre el concursado .....	612
2.1. Efectos sobre el concursado persona natural.....	612
2.2. Efectos sobre el concursado persona jurídica .....	613
2.2.1. Efectos sobre la persona jurídica.....	613
2.2.2. Efectos sobre los órganos de la persona jurídica .....	613
3. Efectos sobre los créditos .....	614
III. LAS OPERACIONES DE LIQUIDACIÓN .....	615
1. Caracterización .....	615
2. La liquidación del activo .....	615
2.1. El plan de liquidación .....	615
2.2. Las reglas supletorias.....	617
2.3. Las operaciones de liquidación del activo .....	618
3. La liquidación de pasivo .....	618
3.1. Caracterización y créditos afectados.....	618
3.2. La prelación en el pago.....	620
3.3. Las operaciones de liquidación del pasivo.....	621
IV. DEBERES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL. SANCIONES .....	621

*Lección 25*

**LA CALIFICACIÓN DEL CONCURSO. LA CONCLUSIÓN DEL CONCURSO**

I. LA CALIFICACIÓN DEL CONCURSO .....	623
1. Caracterización. concursos calificables y no calificables .....	623
2. Clases.....	624
3. El concurso culpable .....	624



3.3. Las conductas del concurso culpable .....	625
3.4. Las presunciones de culpabilidad.....	626
4.  Ámbito subjetivo.....	627
4.1. Personas afectadas por la calificación .....	627
4.2. Cómplices.....	628
5.  Efectos .....	628
5.1. La inhabilitación.....	628
5.2. Efectos patrimoniales.....	629
5.3. La responsabilidad concursal.....	629
6.  La tramitación de la sección de calificación .....	630
II. LA CONCLUSIÓN DEL CONCURSO.....	631
1.  Las causas de conclusión.....	631
1.1. Caracterización.....	631
1.2. La conclusión por cumplimiento del convenio.....	632
1.3. La conclusión por finalización de la fase de liquidación.....	632
1.4. Causas extraordinarias de conclusión. En particular, la conclusión por insuficiencia de masa activa .....	633
2.  Efectos de la conclusión .....	635
2.1. Caracterización.....	635
2.2. Efectos en caso de deudor persona natural .....	636
2.3. Efectos en caso de deudor persona jurídica.....	636
3.  La exoneración del pasivo insatisfecho.....	636
3.1. Caracterización y requisitos.....	636
3.2. Procedimiento.....	637
4.  La reapertura del concurso.....	639

REVISTA DE

# Estudios Políticos



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

**GABRIEL CID**

Terminar la revolución: el debate político-constitucional en Chile, 1829-1833

**ORIO L LUJÁN**

El síndrome del escaño vacío: absentismo y representación política en la España liberal de mediados del siglo XIX

**ANTONI SÁNCHEZ CARCELÉN**

Las posiciones políticas de los diputados catalanes en las Cortes de Cádiz con respecto a la organización territorial de la nación española

**JOSÉ LUIS GARCÍA GUERRERO**

Los embates de la globalización a la democracia

**MARÍA LUZ MARTÍNEZ ALARCÓN y MARÍA GABRIELA LAGOS RODRÍGUEZ**

La gobernanza económica de la Unión durante la crisis: consecuencias en el proceso de integración

**STEFANO PALESTINI**

La gobernanza regional del desarrollo en América del Sur (2000-2015)

**HÉCTOR DOMÍNGUEZ BENITO**

«El mundo necesita otro Grocio»: el desencuentro entre derecho y política en el intercambio de proyectos para la constitución de una Sociedad de Naciones

**ERNESTO GANUZA, PATRICIA GARCÍA-ESPÍN y STEFANO DE MARCO**

Do people want more participation? Tensions and conflicts in governance in times of scepticism

**JERÓNIMO MOLINA CANO y JESÚS A. GUILLAMÓN AYALA**

Jacques Maritain y Raymond Aron sobre el maquiavelismo (1934-1982): un momento maquiavélico francés

**CARMELO MORENO**

Sobre trilemas y trileros. Por qué la ideología es cosa de tres y las emociones ayudan a gestionar las distintas opciones sobre la idea de igualdad

# 176

NUEVA ÉPOCA

abril/junio

## 2017

ARTÍCULOS

ENSAYO BIBLIOGRÁFICO

RECENSIONES

*Revista de Estudios Políticos (Nueva Época)*  
ISSN-1.0000-0000  
Número 176, abril-junio 2017

## SUMARIO

Núm. 176, abril/junio 2017

## ARTÍCULOS

GABRIEL CID

Terminar la revolución: el debate político-constitucional en Chile, 1829-1833 . . . . . 17-45

ORIO L UJÁN

El síndrome del escaño vacío: absentismo y representación política en la España liberal de mediados del siglo XIX . . . . . 47-77

ANTONI SÁNCHEZ CARCELÉN

Las posiciones políticas de los diputados catalanes en las Cortes de Cádiz con respecto a la organización territorial de la nación española . . . . . 79-111

JOSÉ LUIS GARCÍA GUERRERO

Los embates de la globalización a la democracia. . . . . 113-146

MARÍA LUZ MARTÍNEZ ALARCÓN Y MARÍA GABRIELA LAGOS RODRÍGUEZ

La gobernanza económica de la Unión durante la crisis: consecuencias en el proceso de integración. . . . . 147-189

STEFANO PALESTINI

La gobernanza regional del desarrollo en América del Sur (2000-2015) . . . . . 191-222

HÉCTOR DOMÍNGUEZ BENITO

«El mundo necesita otro Grocio»: el desencuentro entre derecho y política en el intercambio de proyectos para la constitución de una Sociedad de Naciones . . . . . 223-251

ERNESTO GANUZA, PATRICIA GARCÍA-ESPÍN Y STEFANO DE MARCO

Do people want more participation? Tensions and conflicts in governance in times of scepticism . . . . . 253-279

JERÓNIMO MOLINA CANO Y JESÚS A. GUILLAMÓN AYALA Jacques Maritain y Raymond Aron sobre el maquiavelismo (1934-1982): un momento maquiavélico francés . . . . .	281-307
CARMELO MORENO Sobre trilemas y trileros. Por qué la ideología es cosa de tres y las emociones ayudan a gestionar las distintas opciones sobre la idea de igualdad . . . . .	309-339
<b>ENSAYO BIBLIOGRÁFICO</b>	
CARLOS RICO MOTOS El estudio de la deliberación en los Parlamentos: aportaciones de un enfoque sistémico . . . . .	343-363
<b>RECENSIONES</b>	
JÜRGEN W. FALTER (ED.) <i>Junge Kämpfer, alte Opportunisten. Die Mitglieder der NSDAP 1919-1945</i> , por Jesús Casquete . . . . .	367-371
JUAN FRANCISCO FUENTES <i>Con el Rey y contra el Rey. Los socialistas y la monarquía: de la Res- tauración canovista a la abdicación de Juan Carlos I (1879-2014)</i> , por Joaquín Varela Suanzes-Carpegna . . . . .	372-378
MIGUEL JEREZ-MIR, JOSÉ REAL-DATO Y RAFAEL VÁZQUEZ GARCÍA (COORDS.) <i>Iberian elites and the EU. Perceptions towards the European inte- gration process in political and socioeconomic elites in Portugal and Spain</i> , por Juan Rodríguez Teruel . . . . .	378-382
LUIS JIMENA QUESADA <i>Social Rights and policies in the European Union: New challenges in a context of economic crisis</i> , por Luis Moreno . . . . .	382-385
FRANCISCO JAVIER MATÍA PORTILLA (DIR.) <i>Problemas actuales sobre el control de los partidos políticos, Tirant lo Blanch</i> , por Francisco Balaguer Callejón . . . . .	385-390

vv. aa. <i>España en la Unión Europea. Balance y perspectivas</i> , por Juan Alonso Hierro .....	390-393
vv. aa. <i>Anales de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas</i> , año LXVIII, núm.93, por Joaquín Abellán. ....	393-400
COLABORAN EN ESTE NÚMERO .....	401-406

