

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Manuel Ballesteros Alonso,
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 2017 • Núm. 48 (3ª Época) • DICIEMBRE 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

I. NOTICIAS DE INTERÉS

III. CASOS PRÁCTICOS

1. Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

IV. NORMAS

B.O.E

- 01 Cortes Generales. (C.G.)
- 02 Jefatura del Estado. (J.E.)
- 03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)
- 04 Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales. (M.P. y AA.TT.)
- 05 Consejo General del Poder judicial. (C.G.P.J.)
- 06 Ministerio de Justicia. (M.J.)
- 08 Ministerio de Economía, Industria y Competitividad. (M.E.I. y C.)
- 09 Ministerio de Hacienda y Función Pública.(M.H. y F.P.)
- 12 Ministerio de Empleo y Seguridad Social. (M.E. y S.S.)
- 13 Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.(M.AA.EE. y C.)

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

18 Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. (M.A. y P. A. y M.A.)

19 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. (M.E.,T. y A.D.)

20 Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. (M.S.SS e I.)

22 Banco de España. (B.E.)

CC.AA

Andalucía

Principado de Asturias

Cataluña

Extremadura

Comunidad de Madrid

Comunidad Valenciana

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

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Por Basilio Aguirre Fernández)*

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

1.2. Mercantil. *(Por Ana del Valle Hernández)*

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.1. Propiedad. *(Por María Tenza Llorente)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

2. Tribunal Supremo

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

2.1 Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan María Díaz Fraile)*

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

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

4.2. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por Juan María Díaz Fraile

5. Sentencias de los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **CUMPLIDAS LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS** en la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas, se concede la renovación de la marca del Boletín del Colegio de Registradores por diez años, período que se extiende hasta el 15 de septiembre de 2027.

 [Título renovación de marca.pdf](#)

- **RESOLUCIÓN** de 30 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la relación definitiva de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2017, se corrigen errores y se señala lugar y fecha de sorteo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/11/pdfs/BOE-A-2017-14548.pdf>

- **PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 20/2011**, de 21 de julio, del Registro Civil. Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

 [BOCG-12-B-183-1.pdf](#)

III. CASOS PRÁCTICOS

1. Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER.** Compraventa otorgada por quien se reservó la facultad de disponer (A), en el caso en el que el derecho del donatario (B) ha sido embargado y ejecutado, resultando inscrito a favor de un tercer adquirente (C). Se aclara que en toda publicidad registral de la finca ha conestado dicha reserva de la facultad de disponer.

2.- **DESLIDE ADMINISTRATIVO DE UN CAMINO A FAVOR DE UN AYUNTAMIENTO. DUDAS.** Se presenta documentación de acuerdo de la Junta de Gobierno Local en expediente de investigación de camino, en cuya virtud se establece la existencia del camino situado entre la linde Este de dos parcelas catastrales que se corresponden con dos fincas registrales. Se deslinda un camino que se describe como: longitud 35 metros, anchura 6,2 metros, superficie 217 metros cuadrados. El camino no está inmatriculado.

3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. TERMINACIÓN DE OBRA.** Cambio de local a vivienda inscrito en el Registro y al mismo tiempo, de ese local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, se sacaron 3 viviendas y garajes o trasteros.

 [Casos prácticos diciembre.pdf](#)

IV. NORMAS

B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

- **RESOLUCIÓN** de 13 de diciembre de 2017, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 18/2017, de 24 de noviembre, por el que se modifican el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/22/pdfs/BOE-A-2017-15280.pdf>

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **LEY ORGÁNICA 1/2017**, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado, para garantizar la participación de las personas con discapacidad sin exclusiones.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14689.pdf>

- **LEY 10/2017**, de 28 de diciembre, por la que se modifica la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concerto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15713.pdf>

- **LEY 11/2017**, de 28 de diciembre, por la que se aprueba la metodología de señalamiento del cupo del País Vasco para el quinquenio 2017-2021.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15714.pdf>

- **LEY** 12/2017, de 28 de diciembre, de modificación de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para garantizar la efectividad de los actos de comunicación del Ministerio Fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15715.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 20/2017, de 29 de diciembre, por el que se prorrogan y aprueban diversas medidas tributarias y otras medidas urgentes en materia social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15836.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15837.pdf>

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **REAL DECRETO** 1008/2017, de 1 de diciembre, por el que se aprueba la Estrategia de Seguridad Nacional 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/21/pdfs/BOE-A-2017-15181.pdf>

04 Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales. (M.P. y AA.TT.)

- **ORDEN PRA**/1248/2017, de 18 de diciembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que quedan sin efecto determinados acuerdos en materia de tramitación de los tributos y de las cotizaciones sociales en la Comunidad Autónoma de Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/21/pdfs/BOE-A-2017-15192.pdf>

- **REAL DECRETO** 1036/2017, de 15 de diciembre, por el que se regula la utilización civil de las aeronaves pilotadas por control remoto, y se modifican el Real Decreto 552/2014, de 27 de junio, por el que se desarrolla el Reglamento del aire y disposiciones operativas comunes para los servicios y procedimientos de navegación aérea y el Real Decreto 57/2002, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Circulación Aérea.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15721.pdf>

- **REAL DECRETO** 1078/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 138/2000, de 4 de febrero, y el Reglamento general sobre procedimientos para la imposición de sanciones por infracciones de Orden social y para los expedientes liquidatorios de cuotas de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 928/1998, de 14 de mayo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15853.pdf>

- **REAL DECRETO** 1079/2017, de 29 de diciembre, sobre revalorización de pensiones de Clases Pasivas, de las pensiones del sistema de la Seguridad Social y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15854.pdf>

- **REAL DECRETO** 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15855.pdf>

05 Consejo General del Poder judicial. (C.G.P.J.)

- **ACUERDO** de 23 de noviembre de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre composición y funcionamiento de las Salas y Secciones y asignación de ponencias que deben turnar los Magistrados en 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/11/pdfs/BOE-A-2017-14554.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 30 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la relación definitiva de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2017, se corrigen errores y se señala lugar y fecha de sorteo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/11/pdfs/BOE-A-2017-14548.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Manuel Álvarez Gómez, registrador mercantil de Madrid XIX, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/26/pdfs/BOE-A-2017-15462.pdf>

- **ORDEN JUS**/1277/2017, de 22 de diciembre, por la que se dispone la fecha de efectividad de 2 plazas de Magistrado en la Audiencia Provincial y la entrada en funcionamiento de 77 Juzgados correspondientes a la programación del año 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/26/pdfs/BOE-A-2017-15506.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de diciembre de 2017, de la Subsecretaría, por la que se publica la relación de aprobados en el proceso selectivo para ingreso en el Cuerpo de Abogados del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15760.pdf>

- **ORDEN** JUS/1303/2017, de 26 de diciembre, por la que se establecen los módulos de indemnización económica para las actuaciones profesionales de los Abogados en Cataluña en materia de asistencia jurídica gratuita para el año 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15770.pdf>

- **ORDEN** JUS/1304/2017, de 26 de diciembre, por la que se establecen los módulos de indemnización económica para las actuaciones profesionales de los Procuradores de los Tribunales en Cataluña en materia de asistencia jurídica gratuita para el año 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15772.pdf>

08 Ministerio de Economía, Industria y Competitividad. (M.E.I. y C.)

- **REAL DECRETO** 1043/2017, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Programa anual 2018 del Plan Estadístico Nacional 2017-2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15722.pdf>

09 Ministerio de Hacienda y Función Pública.(M.H. y F.P.)

- **RESOLUCIÓN** de 29 de noviembre 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/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14213.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 29 de noviembre 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/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14214.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de diciembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece a efectos de cómputos de plazos, el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/18/pdfs/BOE-A-2017-14913.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de diciembre 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/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15159.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de diciembre 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/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15160.pdf>

- **ORDEN** HFP/1247/2017, de 20 de diciembre, por la que se modifican la Orden HAC/3625/2003, de 23 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 309 de declaración-liquidación no periódica del Impuesto sobre el Valor Añadido, y la Orden EHA/3695/2007, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 030 de declaración censal de alta en el censo de obligados tributarios, cambio de domicilio y/o variación de datos personales, que pueden utilizar las personas físicas, se determinan el lugar y forma de presentación del mismo, así como otra normativa tributaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/21/pdfs/BOE-A-2017-15190.pdf>

- **ORDEN** HFP/1258/2017, de 5 diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/22/pdfs/BOE-A-2017-15284.pdf>

- **REAL DECRETO** 1040/2017, de 22 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, por el que se desarrolla la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas y las condiciones y el procedimiento de retención de recursos de los regímenes de financiación, previstos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/23/pdfs/BOE-A-2017-15364.pdf>

- **ORDEN** HFP/1271/2017, de 21 de diciembre, por la que se modifica la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación 210, 211 y 213 del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, que deben utilizarse para declarar las rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente, la retención practicada en la adquisición de bienes inmuebles a no residentes sin establecimiento permanente y el gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación y otras normas referentes a la tributación de no residentes, y la Orden EHA/3290/2008, de 6 de noviembre, por la que se aprueban el modelo 216 "Impuesto sobre la Renta de no Residentes. Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente. Retenciones e ingresos a cuenta.

Declaración–documento de ingreso" y el modelo 296 "Impuesto sobre la Renta de no Residentes. No residentes sin establecimiento permanente. Declaración anual de retenciones e ingresos a cuenta".

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/23/pdfs/BOE-A-2017-15365.pdf>

- **ORDEN HFP/1281/2017**, de 22 de diciembre, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 21 de diciembre de 2017, por el que se adoptan medidas en defensa del interés general y en garantía de los servicios públicos fundamentales en la Comunidad Autónoma de Cataluña, en ejecución de la resolución del Senado de 27 de octubre de 2017, por la que se acuerda la aplicación de determinadas medidas en relación con la Generalitat de Cataluña de conformidad con el artículo 155 de la Constitución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15520.pdf>

- **ORDEN HFP/1299/2017**, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Orden PRE/3581/2007, de 10 de diciembre, por la que se establecen los Departamentos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y se les atribuyen funciones y competencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15718.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de diciembre de 2017, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 19 de febrero de 2004, sobre organización y atribución de funciones en el ámbito de competencias del Departamento de Gestión Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15719.pdf>

- **REAL DECRETO** 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Real Decreto 1676/2009, de 13 de noviembre, por el que se regula el Consejo para la Defensa del Contribuyente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15838.pdf>

- **REAL DECRETO** 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15839.pdf>

- **REAL DECRETO** 1072/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento general del régimen sancionador tributario, aprobado por el Real Decreto 2063/2004, de 15 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15840.pdf>

- **REAL DECRETO** 1073/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15841.pdf>

- **REAL DECRETO** 1074/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, y el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15842.pdf>

- **REAL DECRETO** 1075/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, el Reglamento de los Impuestos Especiales, aprobado por el Real Decreto 1165/1995, de 7 de julio, el Reglamento del Impuesto sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero, aprobado por el Real Decreto 1042/2013, de 27 de diciembre, el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, el Real Decreto 3485/2000, de 29 de diciembre, sobre franquicias y exenciones en régimen diplomático, consular y de organismos internacionales y de modificación del Reglamento General de Vehículos, aprobado por el Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, y el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15843.pdf>

- **ORDEN HFP/1307/2017**, de 29 de diciembre, por la que se modifican la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos 036 de declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores y 037 declaración censal simplificada de alta, modificación y baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores, la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, por la que se aprueban los modelos 322 de autoliquidación mensual, modelo individual, y 353 de autoliquidación mensual, modelo agregado, y la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 303 impuesto sobre el valor añadido, autoliquidación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15844.pdf>

- **ORDEN HFP/1308/2017**, de 29 de diciembre, por la que se modifican la Orden EHA/3514/2009, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 181 de declaración informativa de préstamos y créditos, y operaciones financieras relacionadas con bienes inmuebles, la Orden HAP/1608/2014, de 4 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 187, de declaración informativa de acciones o participaciones representativas del capital o del patrimonio

de las instituciones de inversión colectiva, la Orden de 17 de noviembre de 1999 por la que se aprueban los modelos 128 de declaración-documento de ingreso y los modelos 188 del resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes, en relación con las rentas o rendimientos de capital mobiliario procedentes de operaciones de capitalización y de contratos de seguro de vida o invalidez, la Orden EHA/3377/2011, de 1 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 193 de resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta sobre determinados rendimientos del capital mobiliario del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre determinadas rentas del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, correspondiente a establecimientos permanentes, la Orden EHA/3895/2004, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 198, de declaración anual de operaciones con activos financieros y otros valores mobiliarios, y la Orden HAP/1695/2016, de 25 de octubre, por la que se aprueba el modelo 289, de declaración informativa anual de cuentas financieras en el ámbito de la asistencia mutua, y por la que se modifican otras normas tributarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15845.pdf>

12 Ministerio de Empleo y Seguridad Social. (M.E. y S.S.)

- **ORDEN** ESS/1169/2017, de 28 de noviembre, por la que se establecen las instrucciones necesarias para la participación de las personas trabajadoras en las elecciones al Parlamento de Cataluña del día 21 de diciembre de 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-13984.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de diciembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Empleo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2017, por el que se aprueba el Plan Anual de Política de Empleo para 2017, según lo establecido en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley de Empleo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/26/pdfs/BOE-A-2017-15460.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de diciembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Empleo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2017, por el que se aprueba el Plan Anual de Política de Empleo para 2017, según lo establecido en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley de Empleo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/26/pdfs/BOE-A-2017-15460.pdf>

- **REAL DECRETO** 1077/2017, de 29 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15848.pdf>

- **ORDEN** ESS/1310/2017, de 28 de diciembre, por la que se modifica la Orden de 24 de septiembre de 1970, por la que se dictan normas para aplicación y desarrollo del Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15850.pdf>

13 Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.(M.AA.EE. y C.)

- **CONVENIO** entre el Reino de España y el Estado de Catar para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y su Protocolo, hechos en Madrid el 10 de septiembre de 2015.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/15/pdfs/BOE-A-2017-14765.pdf>

- **INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN DEL PROTOCOLO** de 2014 relativo al Convenio sobre el trabajo forzoso, 1930, hecho en Ginebra el 11 de junio de 2014.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/21/pdfs/BOE-A-2017-15189.pdf>

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **REAL DECRETO** 1076/2017, de 29 de diciembre, por el que se establecen normas complementarias al Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, en relación con la explotación de las autorizaciones de arrendamiento de vehículos con conductor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15847.pdf>

18 Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. (M.A. y P. A. y M.A.)

- **ORDEN** APM/1290/2017, de 22 de diciembre, por la que se fija para el año 2018 la renta de referencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15611.pdf>

19 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. (M.E.,T. y A.D.)

- **RESOLUCIÓN** de 26 de diciembre de 2017, de la Dirección General de Política Energética y Minas, por la que se aprueba para el año 2018, el perfil de consumo y el método de cálculo a efectos de liquidación de energía, aplicables para aquellos consumidores tipo 4 y tipo 5 que no dispongan de registro horario de consumo, según el Real Decreto 1110/2007, de 24 de agosto, por el que se aprueba el reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15609.pdf>

20 Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. (M.S.SS e I.)

- **REAL DECRETO** 1082/2017, de 29 de diciembre, por el que se determina el nivel mínimo de protección garantizado a las personas beneficiarias del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15857.pdf>

- **ORDEN** SSI/1312/2017, de 19 de diciembre, por la que se corrigen errores en la Orden SSI/1157/2017, de 28 de noviembre, por la que se procede a la actualización en 2017 del sistema de precios de referencia de medicamentos en el Sistema Nacional de Salud.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15859.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de diciembre 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/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14156.pdf>

- **CIRCULAR** 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/06/pdfs/BOE-A-2017-14334.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de diciembre 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/15/pdfs/BOE-A-2017-14853.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de diciembre 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/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15168.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **DECRETO** 192/2017, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Programa de Fomento del Empleo Industrial y Medidas de Inserción Laboral en Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO-LEY** 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **ACUERDO** de 26 de diciembre de 2017, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Acuerdo de la Mesa General de Negociación Común del Personal Funcionario, Estatutario y Laboral de la Administración de la Junta de Andalucía, de 18 de diciembre de 2017, sobre medidas transitorias para ordenar la jornada de trabajo y horarios del personal empleado público de la Junta de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 191/2017, de 28 de noviembre, por el que se declara la zona especial de conservación Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (ES0000035) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 213/2017, de 26 de diciembre, por el que se aprueba la Oferta de Empleo Público para la estabilización de empleo temporal en la Administración de la Junta de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **LEY** 6/2017, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

<http://www.juntadeandalucia.es>

Principado de Asturias

- **LEY** 11/2017, de 1 de diciembre, de segunda modificación de la Ley 8/1996, de 27 de diciembre, de declaración del Parque Natural de Redes.

Cataluña

- **RESOLUCIÓN GAH/2908/2017**, de 11 de diciembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de acceso a ayudas, en forma de bonificación de los intereses de operaciones de préstamo, para la financiación de promociones de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler en régimen general.

<http://portaldogc.gencat.cat>

Extremadura

- **ORDEN** de 12 de diciembre de 2017 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de coste de la obra nueva de determinados bienes inmuebles, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para los hechos imponible que se devenguen en el año 2018, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

<http://doe.gobex.es>

- **ORDEN** de 12 de diciembre de 2017 por la que se proroga al ejercicio 2018 la aplicación de los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

<http://doe.gobex.es>

- **ORDEN** de 12 de diciembre de 2017 por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2018, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

<http://doe.gobex.es>

- **ORDEN** de 12 de diciembre de 2017 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de los vehículos comerciales e industriales ligeros usados, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2018 y que no figuren en las tablas de precios medios de venta aprobados por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

<http://doe.gobex.es>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** de 12 de diciembre de 2017 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de los vehículos comerciales e industriales ligeros usados, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2018 y que no figuren en las tablas de precios medios de venta aprobados por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

<http://doe.gobex.es>

Comunidad de 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.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-13988.pdf>

- **LEY 7/2017**, de 27 de junio, de Gratuidad de los Libros de Texto y el Material Curricular de la Comunidad de Madrid.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-13986.pdf>

Comunidad Valenciana

- **LEY 12/2017**, de 2 de noviembre, de modificación de las leyes reguladoras de las instituciones de la Generalitat para garantizar la igualdad entre mujeres y hombres en sus órganos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/23/pdfs/BOE-A-2017-15369.pdf>

- **LEY 15/2017**, de 10 de noviembre, de políticas integrales de juventud.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/23/pdfs/BOE-A-2017-15372.pdf>

- **LEY 16/2017**, de 10 de noviembre, de modificación de la Ley 6/1985, de 11 de mayo, de Sindicatura de Comptes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/23/pdfs/BOE-A-2017-15373.pdf>

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

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Por Basilio Aguirre Fernández)*

- R. 8-11-2017.- R.P. Zaragoza N° 10.- **TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE.** La cuestión debatida ha sido resuelta por el esta Dirección General en numerosas ocasiones habiéndose elaborado una reiterada doctrina que resulta de plena aplicación al presente supuesto. De acuerdo a dicha doctrina, el principio de titulación formal en nuestro Derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido), siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral, sin que el caso aquí planteado pueda encajar en alguna de estas excepciones (cfr. Resolución 27 de febrero de 2017). La transacción, se encuentra definida en nuestro Código Civil como el contrato por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen iniciado. La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. 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 artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es cierto que el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. La doctrina de esta Dirección General no afirma tal cosa, sino que la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes. La homologación judicial no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria). No modifica lo anterior el hecho de que en la sentencia se haga referencia la carácter de vivienda habitual de la finca objeto de división ni que el recurrente afirme que los condueños eran pareja estable durante varios años, circunstancia esta que además no se ha acreditado conforme al título VI, artículos 303 y siguientes, del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-14076.pdf>

- R. 10-11-2017.- R.P. Sigüenza.- **CERTIFICACIÓN CATASTRAL: TÍTULO HÁBIL PARA CAMBIAR EL NÚMERO DE ORDEN DE UNA FINCA. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: FINCAS PROCEDENTES DE UNA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.** Esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015). Parece evidente que, cuando exista tal identidad de la finca, la certificación catastral es el documento idóneo para acreditar la modificación del número de polígono y parcela, pues debe recordarse que según el apartado 2 del artículo 34 de la Ley del Catastro, dichos elementos, polígono y parcela, son definitorios de la propia cartografía catastral. En la calificación recurrida no resulta manifestada ninguna duda de identidad de la finca, más allá de poner de manifiesto la discrepancia entre los números de polígono y parcela. Cabe recordar que en la Resolución de 20 de abril de 2017 se concluyó que es posible la inscripción de una finca de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha representación gráfica. En tales casos, señala esta Resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando prevé que «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». Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos. Es cierto, como indica la registradora en su calificación, que el artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Sin embargo en el presente caso se aprecia la identidad total de la finca inscrita con la parcela catastral, por lo que se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas

registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017), y por ello no se justifica la exigencia de rectificación del título de concentración parcelaria, de forma análoga a lo que sucedía en el caso de la repetida Resolución de 20 de abril de 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-14077.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Arganda del Rey Nº 1.- **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS.** Tras las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 (reiterada posteriormente en las de 22 de abril o 30 de junio de 2016, entre otras) esta Dirección General señaló que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: - Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino sólo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». - El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b). Tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». - Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. 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. Tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, también es preciso en todo caso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, 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 expediente, al tratarse de una minoración de superficie inferior al 10% respecto de la que consta inscrita, es posible lograr la inscripción de la representación gráfica y rectificación de descripción bastando la notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes. Y respecto de las dudas derivadas de la variación del número de parcelas catastrales que integran la finca, hay que recordar que la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. En consecuencia, y según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, los efectos limitados que la incorporación de la referencia catastral ostenta, y la insuficiente motivación de las dudas de identidad aducidas, es por lo que debe afirmarse la procedencia de la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción. Respecto de la segunda finca, registral 896 del término de Tielmes, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto. En este caso sí resultan justificadas en este caso las dudas de la registradora, por la circunstancia de tratarse ahora la finca de una discontinua, cuando en su anterior descripción no se hacía ninguna referencia a este extremo, y el hecho de estar formada por dos parcelas catastrales no colindantes entre sí, que permite albergar dudas acerca de la identidad de la finca, existiendo una importante desproporción en la cabida y pudiendo encubrir operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14143.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Arganda del Rey Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** La condición de representante del documento no incluye la representación para interponer recurso contra la calificación que suspende o deniega el asiento, para lo que se exige la acreditación auténtica de las facultades representativas invocadas según el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria. Esto no obstante, la circunstancia de constar acreditado fehacientemente que el representante del documento es representante orgánico de la sociedad transmitente le legitima para la interposición del recurso conforme al citado precepto. El tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «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». Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. En el supuesto de este expediente, la registradora únicamente ha manifestado en su calificación que «el hecho de que la parcela esté «en investigación» puede conllevar dudas sobre la invasión del dominio público». Por tanto, lo procedente, tal y como ya se ha dicho anteriormente, hubiera sido actuar de conformidad con lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con el mismo fundamento que ya se contempla en determinadas leyes especiales a las que se ha hecho referencia anteriormente, y notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remitiese el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. No habiéndose cumplimentado los trámites previstos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en el momento procedimental oportuno, es decir, antes de emitir su calificación, ello impide a la registradora disponer de todos los elementos necesarios para disipar sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14144.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Cartagena Nº 3.- **FINCA REGISTRAL: FINCA RADICADA EN DOS DISTRITOS HIPOTECARIOS.** En el Registro de la Propiedad rige el principio de folio real, formulado en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte la Ley consagra como pilar básico de la organización del servicio registral el de competencia territorial, pues conforme al artículo 1 «las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles». La disposición final primera del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, da nueva redacción al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947. Esta Dirección General, en Resolución de 7 de julio de 2017, ha interpretado esta norma en el sentido de que, respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único registro de la propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno. Es claro que las nuevas fincas que se pretendan inmatricular tras la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 sólo podrán serlo en aquel Registro, Ayuntamiento o Sección, en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca. Y, respecto de las fincas inmatriculadas con anterioridad, para ir adaptando las inscripciones preexistentes al nuevo criterio reglamentario, se dicta la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017 relativa a los traslados que hay que efectuar. Esta Dirección General ha afirmado, en Resolución de 7 de julio de 2017, que en la descripción de la finca, cuando la misma se encuentre situada en dos o más términos municipales, y a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal. Determinación que se precisa, también, como se ha visto, para fijar la competencia territorial del registrador. Resultando la finca situada íntegramente según la certificación catastral incorporada al título en el término de Fuente Álamo de Murcia, y solicitando expresamente los interesados la rectificación de la descripción conforme a dicha certificación (cfr. artículo 3 del Reglamento Hipotecario), existiendo además sólo una diferencia de superficie inferior al 10% de la inscrita, la calificación no puede mantenerse en los términos que se formula. Esto último sin prejuzgar los medios legales a los que habría que acudir para operar la rectificación de descripción de la finca conforme a tal representación gráfica catastral, cuestión que no es objeto de este recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14145.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Priego de Córdoba.- **EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH: NOTIFICACIÓN A LOS COLINDANTES. RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO DEL INFORME QUE EMITE EL REGISTRADOR.** El artículo 201, apartado 1, de la Ley Hipotecaria regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y se remite en cuanto a su tramitación a las reglas que establece en el artículo 203. 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. No se refiere, empero, el precepto, al modo concreto en que deben efectuarse las notificaciones y, a diferencia del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tampoco se pronuncia acerca del modo de proceder cuando las fincas colindantes se encuentran divididas horizontalmente. Cabe plantear, por tanto la aplicación analógica de lo establecido en el art. 199 LH al procedimiento del artículo 201, considerando que este último no contiene una regulación a este respecto y existe una evidente identidad de razón entre ambos procedimientos. Por tanto, debe considerarse que requerir tal notificación a todos y cada uno de los titulares de dominio y cargas de los elementos de un edificio dividido horizontalmente supone una exigencia desproporcionada. La notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». La remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». Previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Debe recordarse que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14146.pdf>

- R. 14-11-2017.- R.P. Tordesillas.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.** Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar el documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial 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. Para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio. Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 8 de septiembre de 2011, «es cuestionable que, para cumplir el principio de tracto sucesivo, la demanda ha de ser dirigida contra el titular registral, pudiendo dirigirse, en caso de fallecimiento de éste, contra la herencia yacente, pero es indiscutible que en tal caso es preciso acreditar la fecha del fallecimiento del titular registral, y así lo exige expresamente el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario». No obstante, en el caso objeto de recurso concurren algunas circunstancias relevantes que han de ser atendidas. En primer lugar, el hecho de que la última inscripción de dominio de la mitad indivisa de la finca practicada a favor de don T. P. R. sea del año 1887, pone de manifiesto la imposibilidad material de que dicho titular siga aún con vida. Y, sobre todo, si se tiene en cuenta que el juez ha admitido, como resulta del último párrafo del fundamento de derecho segundo de la sentencia, que los únicos que podían actuar en el proceso oponiéndose a la pretensión de la demandante, son los «los herederos desconocidos de quien aparece como titular registral de una mitad indivisa, según inscripción del año 1887», parece que no puede ahora el registrador, dentro de los límites que a la calificación de documentos judiciales le impone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, exigir la acreditación de un hecho que la sentencia ha dado por sentado. Procede, en consecuencia, revocar la calificación impugnada en este punto. Conforme a la misma, 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. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), 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. 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14204.pdf>

- R. 14-11-2017.- R.P. Sanlúcar de Barrameda.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE UN TÍTULO INSCRITO.** El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, dado que las consecuencias de la sentencia implican claramente la afectación de la titularidad que don R. T. R. ostentaba sobre la finca 685 antes de la celebración de los negocios de aportación a la sociedad mercantil «Rafael de Terán, S.L.», y adjudicación a la disolución y liquidación de la misma, y que no consta que la demanda se haya dirigido contra dicho titular o sus correspondientes herederos, parece evidente que el registrador puede calificar este extremo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Por otro lado, el artículo 100 también autoriza al registrador para calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento en el que se ha dictado. En este caso se ha tramitado un procedimiento ordinario que tenía por objeto enjuiciar la validez de dos actos jurídicos: la constitución de una sociedad mercantil y su posterior disolución y liquidación. Consecuentemente, la sentencia no puede implicar una declaración de propiedad que implique una reorganización de la titularidad de la finca al margen de la situación registral existente antes de que se otorgaran los dos actos societarios declarados nulos. Es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuales sean estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción -en

sentido amplio de acceso al Registro– se solicite. Ha de recordarse que cuando una sentencia judicial declara la nulidad de una inscripción, lo que corresponde, conforme a lo establecido en el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, es proceder a su cancelación. Por tanto, deben cancelarse las inscripciones 17ª y 18ª de la finca. Por tanto, la propia dinámica del tracto sucesivo implica que la declaración de nulidad de la inscripción 18ª y del título en cuya virtud se extendió, que atribuye la mencionada titularidad a don R. E. T. H., arrastre la cancelación de las inscripciones posteriores que traen causa en la misma, o dicho de otro modo, al declararse nula la constitución y extinción de la sociedad los efectos traslativos de la disolución devienen inoperantes, lo que implica la existencia de un obstáculo registral, pues habrá de justificarse en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria la transmisión de diez dieciséisavas partes de la finca de don R. T. R. titular registral con anterioridad a que se produjesen las operaciones declaradas nulas a su hijo don R. T. H.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14205.pdf>

- R. 16-11-2017.- R.P. Villafranca del Bierzo.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** Como ha señalado este Centro Directivo en su Resolución de 19 de noviembre de 2015, oportunamente citada por la recurrente, «frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acreditan de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”. La diferencia esencial entre ambas redacciones legales radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. Con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior». Con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que, en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil). Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. Respecto del segundo defecto expresado en la nota de calificación, relativo al modo en que ha de computarse el plazo del año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tanto la registradora como la recurrente están de acuerdo en que el momento inicial de dicho cómputo, como así también lo ha señalado la citada doctrina de este Centro Directivo, ha de ser la fecha del fallecimiento de la causante de la herencia, que ocurrió el día 28 de abril de 2016, pero difieren respecto del momento final del cómputo, que según la registradora debería ser la fecha en la que el documento privado de compraventa fue liquidado y obtuvo fecha fehaciente (el 6 de febrero de 2017), y según la recurrente debe ser la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que fue el día 16 de mayo de 2017. Y lo cierto es que a este respecto la redacción legal no ofrece dudas interpretativas. Por lo tanto, el momento final del cómputo de dicho año es el del otorgamiento del título público traslativo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14407.pdf>

- R. 20-11-2017.- R.P. Vélez-Málaga N° 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: DOCUMENTOS APORTADOS CON EL ESCRITO DE RECURSO.** Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento de toma de razón de anotación de demanda sobre tres fincas en virtud de auto recaído en procedimiento de medidas cautelares. Del auto resulta el ejercicio por la actora de acción de nulidad de un testamento constituyendo pretensión de la actora que, como consecuencia de la declaración de nulidad, se le reconozca el carácter de heredera universal. El auto concede la medida cautelar solicitada de anotación preventiva sobre las fincas que especifica por haber sido adquiridas por la titular registral, la demandada, a consecuencia de la sucesión testada cuyo título es objeto de la anotación. En base al art. 326 de la LH, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 25 de julio de 2017, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso). Sin prejuzgar en absoluto si de la documentación presentada junto al escrito de recurso resultan las circunstancias precisas para la toma de razón de la demanda, lo que resulta indiscutible es que no es así en cuanto a la documentación presentada a calificación. De esta resulta que la medida cautelar se concede en el ámbito del ejercicio de la acción de nulidad de un testamento y que se extiende a las fincas adquiridas como consecuencia de las adjudicaciones llevadas a cabo por tal título pues de estimarse la pretensión de nulidad y decaer el título sucesorio decaerían igualmente las adjudicaciones de él derivadas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14644.pdf>

- R. 21-11-2017.- R.P. Cartagena N° 3.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO ART. 201 LH.** Tras las Resolución de 17 de noviembre de 2015 (reiterada posteriormente en las de 22 de abril o 30 de junio de 2016, entre otras) esta Dirección General señaló que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: - Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los

supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino sólo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b). Tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. 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. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, 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. Debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201. Por tanto, la manifestación de dudas de identidad no justifica la suspensión del procedimiento, en el que siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, como seguidamente se dirá. Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso cohonestar el contenido de ambas normas (arts. 201 y 203 LH) para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado. Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas. La conveniencia de practicar la anotación prevista en el art. 203 LH no determina que tenga un carácter obligatorio, pues ello no encajaría con el principio de voluntariedad de la inscripción que rige en el sistema registral español. El carácter potestativo, aunque no de forma expresa, también puede inferirse de las expresiones utilizadas en el artículo 203. Por todo lo expuesto, lo procedente en el presente caso es la expedición de la certificación y la continuación del procedimiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14646.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14648.pdf>

- R. 21-11-2017.- R.P. Sigüenza.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: FINCAS PROCEDENTES DE UNA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.** Cabe recordar que en la Resolución de 20 de abril de 2017 se concluyó que es posible la inscripción de una finca de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha representación gráfica. En tales casos, señala esta Resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando prevé que «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». Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos. Es cierto, como indica la registradora en su calificación, que el artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Sin embargo en el presente caso se aprecia la identidad total de la finca inscrita con la parcela catastral, por lo que se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017), y por ello no se justifica la exigencia de rectificación del título de concentración parcelaria, de forma análoga a lo que sucedía en el caso de la repetida Resolución de 20 de abril de 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14647.pdf>

-R. 22-11-2017.- R.P. Madrid N° 25. **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatutaria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filialización» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la

sociedad. Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Pero debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general. No obstante, es necesario que el notario despliegue la mayor diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción. De las circunstancias del presente caso no resulta que por la hipoteca constituida sobre el bien comprado inmediatamente antes –con autorización de la junta general por manifestar que es un activo esencial– para garantizar precisamente el préstamo destinado a su financiación quede comprometido el objeto social ni la forma en que se desarrollan las actividades sociales. Precisamente por esa finalidad de la constitución del gravamen debe aplicarse la doctrina de los negocios complejos, de naturaleza unitaria porque los elementos heterogéneos que lo constituyen están íntimamente ligados, de suerte que la causa compleja que sirve de base absorbe las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos como, en este caso, es la compraventa autorizada por la junta general.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14729.pdf>

- R. 22-11-2017.- R.P. Segovia Nº3.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO ART. 201 LH.** A la vista de estos preceptos el recurso no puede ser estimado. En principio, ningún inconveniente debe existir para admitir que la solicitud de certificación o de anotación preventiva la presente en el Registro el propio interesado (artículo 6 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, tal solicitud, en cumplimiento de las normas transcritas, debe ser suscrita por el notario autorizante del acta, ante el que se tramita el procedimiento, acompañada del acta en la que se documenta el inicio de dicho procedimiento y formularse en el curso de un expediente que se está tramitando. En el caso de este expediente, resulta de diligencia extendida por la notaría autorizante, incorporada al acta presentada, la conclusión del procedimiento. Por ello resulta improcedente efectuar actuación alguna relativa a un procedimiento cuya tramitación ha concluido. Y ello sin perjuicio del derecho del interesado para acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 Ley Hipotecaria) o incluso a instar nuevamente el inicio del procedimiento, solicitándose como trámite del mismo la anotación y certificación previstas en la Ley Hipotecaria, en la que se podrán manifestar por el registrador, si se estima pertinente, las dudas de identidad apreciadas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14731.pdf>

- R. 23-11-2017.- R.P. Cáceres Nº 1.- **HERENCIA: ADJUDICACIONES EN VACÍO.** En primer lugar, hay que decir que la referencia a una promesa de venta o cualquier contrato hecho en documento privado, incluso relatado por el causante en su testamento, no ha causado asiento de inscripción ni anotación alguna separada y especial, siendo que a falta de esos no constituye más que la mención de un derecho que en su caso puede ser susceptible de inscripción si se cumpliesen los elementos necesarios para ello, lo que no consta en el expediente que se haya producido. La vigente legislación registral no permite, en vía de principio, una inscripción de dominio en favor de alguien que propiamente no es titular dominical y que sólo ostenta determinadas facultades de actuación. No son supuestos de tracto abreviado, sino de gestión y disposición de derecho ajeno. En efecto, si tales adjudicaciones no son más que un mandato de formalización de la venta realizada por el causante (de modo que carece contenido económico, traslativo y jurídico real alguno) su acceso a los libros registrales está vedado por el artículo 20, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria. Además, no resulta útil, pues si existe documento privado de la venta realizada, escrito y firmado por el causante, no es necesaria adjudicación alguna a los herederos toda vez que el artículo 20, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria exceptúa de la necesidad de inscripción previa a favor de aquellos los documentos que otorguen ratificando tal contrato privado realizado por el causante; y si no existe tal documento privado suscrito y firmado por el causante, este Centro Directivo ha entendido que es inscribible la escritura de formalización del contrato privado si es otorgada por todos los herederos del vendedor. Queda claro pues que, a los efectos de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, la simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la misma Ley que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Siendo que se ha hecho institución de herederos en el testamento, la interpretación de la voluntad del causante es clara: que los herederos sucedan en los bienes y se hagan cargo de las obligaciones del causante, de manera que la voluntad de legar el precio, es beneficiar económicamente a los legatarios, que en este supuesto a la vez son herederos; por tanto, si no se consuma la venta y no se recibe el precio, la voluntad del testador es que los destinatarios del inmueble sean quienes ostentan simultáneamente la condición de legatarios del precio y herederos del remanente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14732.pdf>

- R. 23-11-2017.- R.P. Villacarriedo.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REVISIÓN DE OFICIO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS.** La revisión de oficio de actos nulos por la Administración constituye «una manifestación extrema de la auto tutela administrativa» (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2010), que debe ser interpretada restrictivamente y está sometida a determinados límites. En este caso fue el adjudicatario, persona a cuyo favor se practicó la inscripción, quien solicitó la declaración de nulidad de la adjudicación al haberse publicado el anuncio de subasta de la finca 22.310, mencionando la inexistencia de carga hipotecaria sobre la misma

cuando dicha carga resultó estar vigente, error que determino su participación en la subasta, que no se habría producido si hubiese conocido la subsistencia de la carga. La Tesorería General de la Seguridad Social apreciando la existencia del error y en virtud de la solicitud del interesado procede a la revisión de oficio. El Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, regula la impugnación de los actos de gestión recaudatoria en su artículo 46 y en su artículo 47, la revisión de oficio. La rectificación de oficio se desarrolla en el artículo 26 de la Orden TAS/1562/2005, de 25 de mayo, por la que se establecen normas para la aplicación y desarrollo del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio. En el supuesto de este expediente, resulta clara la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social para la revisión de oficio de la adjudicación. Es reiterada la doctrina de esta Dirección General, Resoluciones de 22 de junio de 1989, 2, 4 y 14 octubre de 1996 o la más reciente Resolución de 30 de julio de 2015, que señala que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado. En cuanto al segundo de los defectos, en el caso de este expediente se ha producido la resolución favorable a la titular registral, que reclama la cancelación de la inscripción extendida a su favor por el error producido en la subasta y se acompaña mandamiento ordenando la práctica de los oportunos asientos. Se cumple la ejecución del acuerdo y se cumple por tanto el requisito formal para la práctica de los asientos correspondientes. El acuerdo de enajenación como acto administrativo, se inscribió mediante un documento administrativo sin consentimiento del deudor, y si bien la intervención de la Tesorería de la Seguridad Social en el procedimiento de apremio no implica que sea propiamente la parte transmitente de los bienes embargados, no es menos cierto que actúa en cierto modo en nombre del deudor. Resulta indudable de igual modo que el deudor intervino como demandado, estando por tanto a su alcance ejercitar cuantos derechos le asistieran en el seno del procedimiento, deberá ser también parte interviniente en el procedimiento del cual resulte la anulación de la adjudicación y la reversión de la titularidad del bien a su favor. Bastará con que se trate de expedientes rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas, entendiendo por tales no solo a los intervinientes en el procedimiento sino a todos los titulares de derechos inscritos a los que la revocación pudiera afectar. En el supuesto de este expediente, se declara expresamente la nulidad de las cancelaciones de las anotaciones A y B operadas, han intervenido o han tenido posibilidad de hacerlo todos los afectados en el expediente y no existen terceros registrales que pudieran verse afectados, por lo que nada obsta a la reposición de la situación registral anterior a la adjudicación y cancelación anuladas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14734.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.P. Ortiguera.- **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ALCANCE DEL JUICIO DE SUFICIENCIA RESPECTO DEL AUTOCONTRATO.** De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Cabe también recordar que, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016 y 9 de marzo de 2017), al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii» que permita salvar dicha autocontratación. En el caso al que se refiere el presente recurso, es indudable que existe autocontrato y que es válido porque se ha autorizado expresamente en el poder de representación, pero esta última circunstancia debe ser objeto de la correspondiente indicación por la notaria en la expresión de su juicio sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por el apoderado. Por ello, tal defecto debe ser confirmado. Cuestión diferente es la relativa a la incongruencia que, a juicio de la registradora, existe entre el juicio notarial de suficiencia de tales facultades y el contenido del título presentado por el hecho de que «no se produce ninguna «aceptación y adjudicación» a favor del poderdante». Esta última objeción, en los términos en que se expresa en la calificación impugnada, no puede ser confirmada toda vez que según consta expresamente en la escritura calificada el apoderado acepta la herencia, en su propio nombre y

también en representación del poderdante. Además, también según interviene, expresa que poderdante y apoderado acuerdan adjudicar todas las fincas descritas a este.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14735.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.P. Santa Lucía de Tirajana.- **EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN. CONDICIONES: LA CONDITIO IURIS NO PUEDE ELEVARSE A CONDITIO FACTI.** Al levantar las respectivas actas previas de ocupación presentadas ahora en el Registro de la Propiedad, del examen de las mismas resultan que en ellas se contiene la mención expresa, no sólo de cuál sea la superficie de servidumbre o de pleno dominio afectada por la expropiación para cada parcela catastral, coincidente con la expresada en las publicaciones previas en el «Boletín Oficial del Estado», sino que incluso se remite a las coordenadas UTM de cada porción afectada reflejadas en planos adjuntos. Y tras ello, dichas actas, en esencia, vienen a expresar que respecto de los concretos propietarios que detallan, y que en conjunto reúnen el 98,572% indiviso de la finca registral en cuestión, (que es la número 1.554 de Agüimes), al haberse suscrito con ellos convenio para la constitución de derecho de superficie «sobre las superficies estrictamente necesarias para construir, mantener y explotar las instalaciones afectas a las plantas de energía eólica» y haberse alcanzado mutuo acuerdo en relación con la indemnización derivada de las afecciones correspondientes, el acta queda elevada a acta de ocupación. El artículo 151 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, señala que «en cualquier momento, el solicitante de la declaración de utilidad pública podrá convenir libremente con los titulares de los necesarios bienes y derechos la adquisición por mutuo acuerdo de los mismos. Este acuerdo, en el momento de declararse la utilidad pública de la instalación, adquirirá la naturaleza y efectos previstos en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, causando, por tanto, la correspondiente conclusión del expediente expropiatorio». En el presente supuesto, para poder practicar tanto la anotación preventiva en virtud del acta previa a la ocupación de los derechos afectados del titular de 1,428% indiviso de la finca, como la inscripción en virtud de acta de ocupación de los derechos afectados de los titulares de 98,578% indiviso restante, ha de quedar concretado de manera indubitada en las respectivas actas, bien mediante inserción literal, o bien mediante remisión indubitada a otro documento complementario, cuál sea el concreto derecho afectado y objeto de expropiación (ya sea pleno dominio o servidumbre) y la concreta porción física afectada por cada derecho. Cuestión distinta es la posibilidad de inscribir el meritado convenio suscrito al amparo del artículo 24 de la Ley sobre expropiación forzosa considerando que no consta el consentimiento de la totalidad de los propietarios de la finca para la constitución del derecho de superficie acordado, lo cual es señalado por el registrador como segundo defecto de la nota de calificación. La concurrencia de este defecto, por infracción del principio de tracto sucesivo que consagra el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es reconocida por los propios interesados al suscribir tal convenio. Junto a la auténtica condición, se encuentra la denominada «conditio iuris» sobre la que hay cierto consenso en incluir, dentro de esta categoría, a hechos ajenos o extrínsecos al negocio mismo, pero cuya existencia es exigida por el legislador para que el negocio surta efectos. En esta categoría quedaría englobada la condición que nos ocupa, pues se refiere precisamente a la prestación de consentimiento requerida para tener la totalidad del poder de disposición sobre el objeto del negocio y para que pueda considerarse cumplido el principio de tracto sucesivo, como presupuesto imprescindible para que el convenio suscrito pueda tener acceso al Registro de la Propiedad. La consecuencia, de la diferencia entre ambas, en lo que aquí interesa, consiste en que la «conditio iuris» no puede elevarse a «conditio facti». Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. resolución 5 de marzo de 2015), las partes no pueden poner en condición accidental lo que la propia Ley exige para la eficacia del negocio. En el ámbito notarial y registral, especialmente, pues sería una vía fácil de burlar las exigencias legales. Por todo ello, debe confirmarse el segundo defecto en cuanto a que se incumple el principio de tracto sucesivo para la inscripción del derecho de superficie, sin que este principio básico del sistema registral pueda eludirse mediante el establecimiento de una condición suspensiva.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14736.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.P. Madrid Nº 6.- **PLUSVALÍA MUNICIPAL: LEVANTAMIENTO DEL CIERRE REGISTRAL.** El llamado cierre registral en tanto se acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aparece regulado, para el ámbito municipal del término de Madrid, por la disposición adicional sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid. Y con efectos en todo el territorio nacional por el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria. En virtud de la habilitación legal que resulta del artículo 110.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la correspondiente Ordenanza Fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (vid. artículo 24.1 de la Ordenanza). No obstante este carácter obligatorio, la misma Ordenanza permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (artículo 26 de la Ordenanza). Esta declaración deberá cumplir los mismos requisitos y acompañar la misma documentación que exige el artículo 25 para el caso de autoliquidación, además de la pertinente en que fundamente su pretensión. Con independencia de ello, tienen obligación de comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible, aunque no sean sujetos pasivos, el donante en los supuestos de transmisión a título lucrativo «inter vivos», y el adquirente en los supuestos de transmisión onerosa. Su artículo 33 exige, para que el registrador pueda practicar la inscripción del documento, que se presente alguno de estos documentos: a) el ejemplar original de la autoliquidación con la validación bancaria del ingreso; b) la declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales; c) la comunicación a que se refiere el artículo 27 de la ordenanza, que podrá realizar directamente en las oficinas del Registro de la Propiedad en el impreso al efecto. En el caso de autoliquidación, que para el caso de Madrid es obligatorio siempre que resulte importe a ingresar conforme al artículo 24.1 de la Ordenanza Fiscal, se liberará del cierre registral presentando el ejemplar original de la autoliquidación con la validación bancaria del ingreso. En caso de comunicaciones, se ha considerado suficiente por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 3 de junio de 2013 y 6 de febrero de 2015) acreditar la remisión del documento correspondiente a través de cualquiera de las oficinas que señala el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, entre ellas las oficinas de Correos a las que se encomienda la prestación del Servicio Postal Universal, siempre que se cumplan las formalidades previstas en los artículos 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre. Puede concluirse que, con relación al procedimiento registral y, en concreto, al levantamiento del cierre registral motivado por la acreditación de

cuestiones fiscales, la legislación exige que el documento conste presentado ante la Administración Tributaria competente para exigirlo, y no en cualquier otra oficina pública. Y ello con independencia que, con efectos fiscales, el contribuyente puede presentar la declaración en cualquiera de las oficinas a las que se refiere el artículo 16.4 de la vigente Ley del Procedimiento Administrativo Común, surtiendo tal presentación efectos en el procedimiento tributario de referencia, según su propia normativa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14737.pdf>

- R. 28-11-2017.- R.P. Talavera de la Reina N° 3.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: TÍTULOS PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD AL QUE ES OBJETO DE CALIFICACIÓN.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles. Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. En el presente expediente se plantea, si la licencia concedida por el alcalde de una Entidad de Ámbito Inferior al Municipio es suficiente título administrativo habilitante a los efectos de la inscripción de la escritura de segregación de finca rústica, cuando consta presentada con anterioridad a la nota de calificación de la resolución del órgano competente del Ayuntamiento de Talavera de la Reina por la que inicia expediente de disciplina urbanística acordando la revisión de oficio de la disposición de aquella entidad por nulidad de pleno derecho y la medida cautelar de suspensión de efectos de la misma. De acuerdo con la normativa expuesta es clara la competencia del Ayuntamiento de Talavera de la Reina en relación al control de la legalidad urbanística en su ámbito municipal, sin perjuicio de las competencias que, por delegación del mismo, pueda asumir la Entidad de Ámbito Inferior al Municipio de Talavera La Nueva. Sin embargo, en el presente supuesto, lo que la registradora considera defecto impeditivo de la inscripción, es el hecho de constar presentado, y anotado, el expediente de disciplina urbanística incoado por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina que, como órgano competente, por considerar que existe una actuación ilegal amparada en un acto administrativo, acuerda la medida cautelar de suspensión de la eficacia de la mencionada disposición. Por lo que estando presentada, en este caso incluso anotada, la medida cautelar adoptada por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, cuya competencia para ello no cabe discutir en este caso, conforme a la normativa de aplicación directa antes citada, ciertamente debe concluirse que se desvirtúa, mediante la suspensión acordada, al menos cautelarmente, la eventual eficacia de la licencia concedida por la Entidad de Ámbito Inferior al Municipio, cuya validez deberá ventilarse definitivamente en el seno del procedimiento administrativo y, en su caso, judicial pertinente, como resulta del citado artículo 179 de la ley autonómica. Siendo la calificación registral global y unitaria –artículo 258 de la Ley Hipotecaria–, el principio de prioridad registral y orden de presentación de documentos, no debe obstar a calificar negativamente un título cuando la presunta validez del mismo resulta contradicha por otro presentado posteriormente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14739.pdf>

- R. 28-11-2017.- R. P. Villafranca del Bierzo.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD Y REPERCUSIÓN DE LAS SENTENCIAS DEL TS DE 12 DE MARZO DE 2007 Y 7 DE JULIO DE 2017.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero parece sin embargo desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, en sede registral, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el hecho de haberse expedido la certificación de dominio y cargas. En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y la de 23 de febrero de 2015, recogidas en los precedentes «Vistos», ha de señalarse, en primer lugar, que están dictadas ambas, en relación a supuestos de hecho regidos por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por la actual; además, la primera de ellas establece claramente en su fundamento tercero que: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas». El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática. En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2017, y las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el

que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución. En cuanto al segundo de los defectos recogidos en la nota de calificación, no cabe sino confirmarlo puesto que el dato del estado civil es uno de los que necesariamente debe constar en la inscripción, y por ende en el título que la motiva, de conformidad con el artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria y 51.9.a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14740.pdf>

- R. 28-11-2017.- R.P. Pedreguer.- **PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: INSCRIBIBILIDAD.** Aunque muchas sentencias se pronuncian sobre la validez del pacto de reserva de dominio en relación a bienes inmuebles, es cierto que ha sido en el ámbito de la regulación de los bienes muebles donde ha encontrado el reconocimiento legal. Y es que, con independencia del mayor o menor desarrollo normativo en uno y otro ámbito, su fundamento, su razón de existir es la misma: el principio de autonomía de la voluntad de las partes consagrado en el artículo 1255 de nuestro Código Civil. Aunque el pacto de reserva supone la dilación de la transmisión del dominio a un momento posterior, el del completo pago del precio, no por ello deja de desenvolver unos efectos que han sido reconocidos reiteradamente por la jurisprudencia y que merecen la oportuna protección del Registro. En definitiva, produciéndose efectos jurídicos reales que afectan tanto al ámbito de las facultades del vendedor y del comprador (transmisión de su posición jurídica), como al ámbito de su respectiva responsabilidad patrimonial frente a terceros (embargo de su respectiva posición jurídica), resulta evidente la oportunidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Aunque es cierto que no cabe suponer la utilización fraudulenta del principio de autonomía de la voluntad, no cabe olvidar la garantía que suponen el pacto de reserva de dominio y el efecto resolutorio en caso de impago. Es por ello, que este Centro Directivo en su Resolución de 4 de diciembre de 2010 afirmara que «por ello, resulta aplicable –en último término, por vía analógica– la norma del artículo 175.6.o del Reglamento Hipotecario, de modo que para la constancia de la extinción de la titularidad del comprador habrá de presentarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido que haya de ser devuelto a dicho comprador o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, requisito que se justifica porque la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiesen percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Lo que ocurre en el presente expediente es que se ha pactado expresamente la no devolución de cantidad alguna por parte del vendedor pacto que las partes consideran esencial. Como ha quedado expresado este pacto no es admisible, por lo que este defecto debe ser confirmado. La naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio ha sido de objeto de una larga y tradicional discusión (vid. Resolución de 12 de mayo de 2010), destacando, por haber sido acogida por la doctrina de nuestro Tribunal Supremo aquella postura que la asimila con una condición suspensiva, por cuanto se suspende la transmisión del dominio hasta el momento del completo pago del precio. Esta asimilación, que hay que enmarcar en la decidida voluntad del Tribunal Supremo de no dejar desamparado al comprador, tiene por tanto más que ver con la aplicación de las normas de protección previstas para tal supuesto por el ordenamiento jurídico, que con una afirmación técnica de identidad entre el pacto y la condición. El hecho de que los efectos del negocio pactado se puedan alcanzar de modo igual o similar mediante el recurso a negocios típicos previstos y regulados en el ordenamiento jurídico no puede determinar su rechazo. No pueden compartirse las afirmaciones subsiguientes de la nota de la registradora que afirman que el pacto contenido en la escritura se aleja de la previsión legal de garantía del precio aplazado (artículo 11 de la Ley Hipotecaria), y que, rectamente interpretado, no es más que una condición o causa resolutoria de las contempladas en el artículo 1504 del Código Civil, que debe ser la fórmula a utilizar. Tampoco puede aceptarse el rechazo a la inscripción fundamentado en el principio de especialidad y en la incertidumbre derivada de la situación de pendencia, pues nada diferencia dicha situación de otras similares y plenamente aceptadas en las que el ordenamiento prevé mecanismos para la defensa de los intereses afectados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14741.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.P. Córdoba Nº 3.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatutaria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filialización» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la sociedad. Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Pero debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte del juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general. No obstante, es necesario que el notario despliegue la mayor diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción. Como se ha expuesto anteriormente, el artículo 160.f) somete a la competencia de la junta general los actos de enajenación de activos esenciales porque pueden tener efectos similares a las modificaciones estructurales o

equivalentes al de la liquidación de la sociedad o, porque se considera que excede de la administración ordinaria de la sociedad. Por ello, tal cautela carece de justificación en caso de enajenaciones que no son sino actos de realización del nuevo objeto social liquidatorio. Es la norma legal la que, con la apertura de la liquidación, no sólo faculta sino que impone al órgano de administración la enajenación de los bienes para pagar a los acreedores y repartir el activo social entre los socios (vid. el artículo 387 de la Ley de Sociedades de Capital, sin que constituya óbice alguno a esta conclusión lo dispuesto en el artículo 393 de la misma ley).

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15151.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.P. Manises.- **OBRA NUEVA: REQUISITOS FINAL DE OBRA. OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.** No es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los errores advertidos por cuanto tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación y, por ende, la prórroga de los efectos de cierre y prioridad registral derivados de la práctica del asiento de presentación (cfr. artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), plazo durante el cual se podrán subsanar los defectos expresados en la calificación. Aunque la redacción de la resolución administrativa habría sido de mayor claridad si hubiera identificando los elementos respecto de los que se concede la licencia de primera ocupación de un modo más preciso (por ejemplo, concretando los números de las calles con los que lindan, haciendo referencia al número de finca registral, a su descripción registral, o a su titular, habida cuenta de que cada vivienda corresponde a titulares distintos), lo cierto es que de la observancia de la descripción y linderos que figuran en el Registro se infiere que la vivienda a la que se refiere la resolución de la Alcaldía es la vivienda situada en planta primera, tipo «D», puerta cuatro. El defecto invocado por la Registradora consistente en que no se aporta el certificado de eficiencia energética de una de las viviendas cuya terminación de obra se declara debe ser confirmado. El artículo 28.1, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana así lo exige. No hay duda de que en el presente caso debe exigirse el certificado de eficiencia energética respecto de todos los elementos cuya terminación se declara, sin que puedan admitirse los argumentos esgrimidos por el recurrente consistentes, por un lado, en ser la normativa aplicable de fecha posterior a la de la terminación de la obra (que data del año 2013 según se hace constar en el acta notarial), y, por otro, que se trata de autopromotor. En relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. De la regulación legal se desprende que la eficiencia energética es un atributo exigible a toda edificación nueva, que es indiferente del uso a que se destine la edificación (salvo excepciones) y que tiene por finalidad la promoción de que todos los edificios dispongan de unas características mínimas en el uso de la energía como objetivo de política urbanística y de edificación. El certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En este caso se cumplen íntegramente las exigencias impuestas por tales normas. En primer lugar, al acta se acompaña un certificado de final de obra expedido por los directores de ejecución de la misma, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Valencia. En segundo lugar, tales técnicos certificantes comparecen en el otorgamiento del acta para manifestar la terminación de la obra conforme al proyecto y demás circunstancias que se reflejan en aquella, emitiendo respecto de los mismos el Notario autorizante el pertinente juicio de identidad y capacidad, y por ende cumpliéndose íntegramente lo previsto por el artículo 49.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales. La terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes. Finalmente, debe confirmarse el defecto relativo a la falta de acreditación de la constitución del seguro decenal. La ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de febrero y 9 de julio de 2003 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003). En relación con el requisito subjetivo, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. En esta línea interpretativa la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 afirmó la inclusión dentro del mismo de la denominada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En relación con los requisitos objetivos de la excepción, la reforma introducida por la Ley 53/2002 exige la concurrencia de los siguientes extremos a efectos de excluir la necesidad de constituir el seguro decenal en el momento de declarar la obra nueva: a) que se trate no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destina (Resolución de 24 de mayo de 2001), sino que esta vivienda sea «unifamiliar»; b) que la vivienda se destine a «uso propio», y c) que se trate de «una única» vivienda. El concepto de vivienda unifamiliar viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad. Por lo que respecta al concepto de «vivienda destinada a uso propio», se entiende toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor y que no pretenda estar destinada originariamente a posterior enajenación, entrega o cesión a terceros. Pues bien, en el presente caso no concurren tales requisitos subjetivos ni objetivos. En primer lugar, la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas. En el presente caso, sin embargo, no concurre esta independencia estructural de las tres viviendas, situadas dos de ellas en la planta baja y la tercera en la planta primera del edificio, e integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal, del que precisamente son elementos comunes e inseparables el «suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas...» (cfr. artículo 396 del Código Civil), lo que imposibilita dicha asimilación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15152.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.P. La Bañeza.- **EXPEDIENTE DEL ART. 201 DE LA LH: ÁMBITO.** Se plantea en este expediente, como primer defecto, si es posible la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción de una finca previsto en el artículo 201 cuando consta declarada en el Registro una edificación sobre la misma. Resulta indudable que la excepción contemplada no impide la tramitación del expediente para la rectificación de descripción, la superficie y linderos, de una finca sobre la que se asienta una edificación, siendo lo que queda excluido del expediente la edificación misma o, caso de estar dividida horizontalmente, las fincas o elementos integrantes de dicho régimen de propiedad horizontal. La rectificación de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva. Por tanto, es admisible la tramitación del procedimiento exclusivamente para rectificar la descripción del suelo, con independencia de que exista o no sobre el mismo una edificación. Como señaló este Centro Directivo en sus Resoluciones 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio de 2017, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral. Actualmente, siendo el procedimiento del artículo 201.1 heredero del anterior expediente de dominio para la acreditación de exceso de cabida, cabe incluir sin duda este nuevo procedimiento en la doctrina citada, de modo que no cabe excluir en el acta notarial en el que se documente entre «los títulos referentes al inmueble» a los que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la ubicación de la finca, esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de las identidades de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015). La previsión del apartado 2 del artículo 201 permite que tal alteración del nombre y número de calle pueda efectuarse sin que sea necesario tramitar el procedimiento del apartado 1, acudiendo a lo reglamentariamente previsto (artículo 437 del Reglamento Hipotecario). Sin embargo, ello no puede entenderse, como hace el registrador, en el sentido de que en el curso del procedimiento del artículo 201.1 no pueda acreditarse tal alteración con la documentación correspondiente (en el caso que nos ocupa, la certificación catastral incorporada).

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15153.pdf>

- R. 30-11-2017.- R.P. Alicante Nº 4.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO.** Como cuestión procedimental previa debe recordarse que según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación. Por otro lado, como también ha recordado este centro directivo en bastantes ocasiones, no pueden admitirse en el Registro meras fotocopias. Entrando en el fondo de la controversia, con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario, al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral, está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento: deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral: además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario), y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral: será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. 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 a aquel 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. Dada la posibilidad de que concurran causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, resulta imprescindible la presentación del título sucesorio, que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15155.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15156.pdf>

- R. 1-12-2017.- R.P. Requena.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el

correspondiente procedimiento judicial. Es consecuencia de lo anterior 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 artículos 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. 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. El problema surge respecto de la otra titular registral, ya que como señala la registradora no puede entenderse que el demandado don J. L. V. también represente los intereses de la herencia yacente de la titular registral doña M. R. M. Y ello porque a la vista de los documentos que se aportan al procedimiento judicial relativos a doña M. R. M., esto es los certificados de su defunción y de últimas voluntades sin testamento otorgado, el certificado de su matrimonio con don L. A. P., y un informe del alcalde expresivo de que no se le conocen descendientes ni familiares, no resulta que el demandado don J. L. V. A. pueda ser considerado interesado en la herencia yacente de la titular registral doña M. R. M.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15577.pdf>

- R. 1-12-2017.- R.P. Sanlúcar la Mayor N° 2.- **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 artículos 132 LH y 685 LEC 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 Ley Hipotecaria 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 (artículo 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. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral se produjo con anterioridad a aquella, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15578.pdf>

- R. 1-12-2017.- R. P. Zaragoza N° 3.- **SOCIEDADES MERCANTILES: EFICACIA FRENTE A TERCEROS DEL CESE DE UN ADMINISTRADOR.** Ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición de la registradora de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación. De conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria). En el mismo sentido, el artículo 7.1 del Reglamento del Registro Mercantil, en concordancia con el artículo 20.1 del Código de Comercio, dispone que «el contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad». No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento. Por ello, de admitirse por esta Dirección General la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada y amparada por la legitimación registral. Tiene razón la registradora cuando afirma que del artículo 20 del Código de Comercio y del artículo 7 del Reglamento del Registro Mercantil resulta que el contenido del Registro Mercantil se presume exacto y válido así como que su contenido se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales. No es esta sin embargo la cuestión trascendente a los efectos de la presente sino si dicha inscripción, cuyo contenido no puede ser discutido en el ámbito de este expediente de recurso, era o no oponible a tercero en el momento de autorización de la escritura presentada a calificación e inscripción. El artículo 21, en sus apartados 1 y 4 del Cco.: «1. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción (...) 4. La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción». El contenido de dicho precepto (que consta de forma idéntica en el artículo 9, apartados 1 y 4, del Reglamento del Registro Mercantil), es el que determina el sentido de la presente. En un supuesto que guarda gran similitud con el que da lugar a la presente (compraventa por consejeros cesados con cese no inscrito en el Registro Mercantil), nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 17 abril de 1998, había establecido: «(...) no puede desconocerse que el contenido del Registro Mercantil se presume exacto y válido, que los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y que la buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción». Llegados a este punto sólo cabe reiterar la estimación del recurso. Sin perjuicio de la presunción de validez y exactitud de los asientos practicados en el Registro Mercantil, específicamente de la inscripción 6a de la

hoja social, es su eficacia frente a la adquirente la que no puede mantenerse. De la documentación presentada en el Registro de la Propiedad resulta que el cese del administrador que representa a la sociedad vendedora se produce el día 2 de octubre de 2013, día en que se presenta en el Registro Mercantil el documento correspondiente, procediéndose a la inscripción el día 15 siguiente. Consta igualmente que la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» no se produce hasta el día 24 de octubre de 2013 por lo que el contenido de la inscripción de cese no puede perjudicar a quien, el día 14 de octubre de 2013, había adquirido la cuota de inmueble. Si la sociedad considera que la adquirente no ostenta la condición de tercero por no reunir los requisitos establecidos en el artículo 21.4 del Código de Comercio, tiene abierta la vía jurisdiccional para la defensa de su posición jurídica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15579.pdf>

- R. 4-12-2017.- R.P. Majadahonda N° 2.- **HERENCIA: ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR DESIGNADO POR EL TESTADOR PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEJADOS A UN MENOR.** Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: en el testamento del causante, la madre que ejerce la patria potestad ha sido excluida expresamente de la administración de los bienes de la hija «si se diere el caso» y se nombra un administrador de los bienes de la menor para ese supuesto que en su caso será designado tutor; en la escritura de adjudicación de herencia intervienen los herederos y la hija menor representada por la madre que ejerce la patria potestad y se adjudican los bienes en pro indiviso de las participaciones que les corresponden; el administrador nombrado compareció en la escritura de adjudicación de herencia y ha renunciado a su cargo en el número siguiente de protocolo. La autorización judicial de la venta de los bienes realizada posteriormente no puede tenerse en consideración a efectos de la resolución de este expediente, no sólo porque la herencia y la venta son actos distintos y aquélla no es objeto del procedimiento judicial instado para la autorización de la venta, sino porque, además, el documento judicial de autorización no ha sido presentado a calificación a los efectos de poder ser valorado. El testador hace la designación de administrador «si se diere el caso» y de tutor «si fuere necesaria esta forma de representación», es decir, sólo para el supuesto de que la hija no tuviera capacidad para administrar los bienes por sí misma y mientras dure esta situación, quedando de esta forma salvado el principio de intangibilidad de la legítima. En principio, de acuerdo con las disposiciones testamentarias, al producirse el fallecimiento del testador siendo la hija menor de edad, es claro que la madre titular de la patria potestad no puede administrar los bienes que integran el patrimonio del causante ni puede representar a la menor en ningún acto relacionado con los mismos por aplicación del artículo 162.3.o del Código Civil. Debe partirse de que la exclusión de la representación legal de los padres y la atribución de facultades de administración sobre los bienes de un menor a un tercero, nombrado privadamente, es la excepción a la regla general, de manera que la existencia de un administrador testamentario de los bienes no priva a los progenitores, la madre sobreviviente en el caso, de su representación legal general sobre el menor, y de ser, en consecuencia, la persona a quien legalmente se encomienda la defensa de su persona y patrimonio. El administrador de los bienes del menor nombrado en testamento, al que aluden los artículos 164.1 y.2 y 227 del Código Civil en ningún caso es un representante legal con funciones generales. En relación con estas cuestiones, y con los límites institucionales de la figura del administrador testamentario, es de citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2004, que niega la validez de un emplazamiento en una demanda contra la herencia yacente realizado al administrador testamentario, considerando que este debería haberse realizado a los representantes legales del menor. Quizás convenga distinguir el acto de aceptación de herencia, y su opuesto de repudiación de la misma, del de partición, que sí se puede encomendar legalmente a un tercero (artículo 1057 del Código Civil). Comenzando por la aceptación de herencia, claramente parece exceder de las facultades de un administrador testamentario de bienes, por las repercusiones que puede tener. Ninguna de las normas que en nuestro Derecho se refiere a la capacidad para aceptar o repudiar herencias o legados menciona al administrador testamentario (artículos 166.2 y 271.3 del Código Civil y 93.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria), sino a los representantes legales (padres o tutores). En cuanto a la partición de la herencia, el argumento anterior puede reproducirse, pues no se trataría de un acto de administración de los bienes adquiridos, sino de un acto previo necesario para determinar los concretos bienes y titularidades que corresponden al menor, el cual complementa el proceso de adquisición hereditaria y sobre los cuales recaerá la administración de la que el representante legal sí estará excluido. Es cierto, no obstante, que el testador sí podría haber excluido a la madre del proceso de partición, aunque para ello debería haber acudido a la figura típica prevista por nuestro ordenamiento para que un tercero, distinto del heredero o legatario de parte alícuota, realice la partición, esto es, el contador-partidor testamentario, quedando sujeto este partidor al régimen legal propio del mismo. Debe considerarse que, en el caso aquí resuelto, además de nombrarse por el causante un administrador testamentario, se excluye a la madre expresamente de la administración de dichos bienes, y puede defenderse que esta última previsión tiene un alcance propio, distinto del estricto nombramiento de administrador, de manera que, si por cualquier motivo cesase o no se constituyese la administración testamentaria, el representante legal no recuperaría sus naturales funciones, sino que sería preciso acudir a la figura del administrador judicial prevista en el artículo 164.2 del Código Civil (aplicado analógicamente a este supuesto), lo que no sería tan claro si el testador se hubiera limitado a nombrar un administrador sin previsión expresa de exclusión de la administración. Pero esta disposición de exclusión de administración no puede suponer privar al representante legal del normal ámbito de su representación, en todo aquello que exceda de los límites institucionales propios de la administración testamentaria de los bienes atribuidos. Por todo ello, asumido que, en el presente expediente, es la madre sobreviviente, dentro de su representación legal general de la menor, quien debe actuar en nombre de ésta en los actos de aceptación de legado (la legítima, atribuida por este título) y partición de herencia, no cabe plantear la intervención de un defensor judicial nombrado concretamente para los mismos o la posible intervención de un administrador general judicialmente nombrado para suplir al administrador testamentario que no acepta el cargo. Con esto no se prejuzga la cuestión de quién deberá representar a la menor en el posterior acto de venta, el cual sí podría entenderse como de administración de los bienes hereditarios ya adquiridos, pero esa es cuestión ajena al presente recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15580.pdf>

- R. 4-12-2017.- R.P. Roquetas de Mar N° 1.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN.** El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la

persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme. Cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.o y 79 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes». Es cierto que hubiera sido deseable una mayor claridad en la redacción de la escritura y sus diligencias, e incluso la intervención del banco acreedor en la diligencia subsanatoria; pero del conjunto de datos de que se dispone puede concluirse razonablemente que la voluntad del acreedor ha sido la de facilitar la transmisión de la finca, a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca (renuncia a la hipoteca según las doctrina de este Centro Directivo), condicionando suspensivamente el consintiendo para la práctica del oportuno asiento cancelatorio a la acreditación, por parte del prestatario, de la obtención de fondos que le permitan pagar el crédito garantizado en la cuantía previamente determinada, sin que, a estos efectos, tenga transcendencia si la diferencia de dicha cuantía con el saldo final de la cuenta deriva de una quita o de un previo pago parcial del mismo. En definitiva, esa voluntad del acreedor de extinguir la hipoteca, en las condiciones que se establecen, es precisamente la causa jurídica que consta en el título formal que se presenta en el Registro y que justifica la operación registral de cancelación del asiento correspondiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15581.pdf>

1.1. Propiedad. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 8-11-2017.- R.P. Zaragoza Nº 10.- **TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.07.2013, R. 05.08.2013, R. 25.02.2014, R. 03.03.2015, R. 19.07.2016, R. 06.09.2016, R. 30.11.2016, R. 27.02.2017, R. 31.10.2017, R. 02.11.2017. En este caso se había ejercitado la acción de división de cosa común y, recaída sentencia firme por la que se declara la procedencia de la división, se presenta ante el Juzgado acuerdo suscrito por las partes por el que se lleva a cabo la división del bien decidida en la sentencia; se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio del auto judicial por el que se homologa el acuerdo alcanzado entre las partes. Ver especialmente las R. 19.07.2016 y R. 31.10.2017 y sus comentarios. R. 08.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-10) (BOE 01.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-14076.pdf>

- R. 10-11-2017.- R.P. Sigüenza.- **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL NO TIENE QUE SER TOTALMENTE COINCIDENTE CON LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS TÍTULOS. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES POSIBLE LA DE UNA FINCA PROCEDENTE DE CONCENTRACIÓN SI NO HAY DUDA DE SU IDENTIDAD.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.11.2017. R. 10.11.2017 (Delegación de Economía y Hacienda) (BOE 01.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-14077.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Arganda del Rey Nº 1.- **EXCESO DE CABIDA: RECTIFICACIÓN POR DISMINUCIÓN DE CABIDA.** «Debe decidirse en este expediente si puede tramitarse el procedimiento para la inscripción de las representaciones gráficas de dos fincas registrales y consecuente rectificación de descripción, disminuyendo su superficie. La registradora manifiesta en su calificación dudas de identidad que afectan a ambas fincas». Dice la Dirección, respecto a la primera finca, que, como se trata de registrar una disminución de superficie inferior al 10% de la cabida inscrita, además de rectificar los linderos, «en principio estos casos, se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino sólo de notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes». Respecto de la otra finca registral, se pretende registrar una disminución de casi el 50% de la cabida inscrita, formando dos referencias catastrales de dos fincas que no lindan entre sí; «dada la magnitud de la disminución de superficie, en este caso es precisa la tramitación de alguno de los procedimientos previstos en los arts. 199 o 201 LH; [...] sí resultan justificadas en este caso las dudas de la registradora, por la circunstancia de tratarse ahora la finca de una discontinua, cuando en su anterior descripción no se hacía ninguna referencia a este extremo, y el hecho de estar formada por dos parcelas catastrales no colindantes entre sí, que permite albergar dudas acerca de la identidad de la finca, existiendo una importante desproporción en la cabida y pudiendo encubrir operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. R. 03.10.2016)». La Dirección vuelve a insistir (ver R. 04.12.2013, R. 06.05.2016 y R. 17.07.2017) en que la referencia catastral de la finca «es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a LH; [...] sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica; por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral». R. 07.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 02.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14143.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Arganda del Rey Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL PRESENTANTE DEL DOCUMENTO NO ESTÁ LEGITIMADO PARA LA INTERPOSICIÓN. INMATRICULACIÓN: ESTÁ DEROGADA LA EXIGENCIA DE QUE LA FINCA ESTÉ CATASTRADA A NOMBRE DEL TITULAR. INMATRICULACIÓN: NOTIFICACIONES PARA INMATRICULAR FINCA QUE PUEDA INVADIR EL DOMINIO PÚBLICO.** 1. Recurso gubernativo.- Reitera la doctrina de la R. 27.02.1999 y otras, de que «la condición de presentante del documento no incluye la representación para interponer recurso contra la calificación que suspende o deniega el asiento, para lo que se exige la acreditación auténtica de las facultades

representativas invocadas según el art. 325.a LH. Esto no obstante, la circunstancia de constar acreditado fehacientemente que el presentante del documento es representante orgánico de la sociedad transmitente lo legitima para la interposición del recurso conforme al citado precepto». 2. Inmatriculación.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.09.2017, basada en la derogación del título VI RH por disp. derog. única L. 13/2015. La registradora alegaba también que el hecho de hallarse la titularidad catastral de la parcela «en investigación» puede conllevar dudas sobre la invasión del dominio público», y que, de conformidad con lo establecido en el art. 205 LH, ha notificado a estos efectos al Ayuntamiento de Carabaña y a la Gerencia del Catastro, sin obtener respuesta. La Dirección reitera también su doctrina sobre la protección del dominio público, inscrito o no, con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción (ver R. 30.08.2017). Pero señala que la notificación debe hacerse en el momento procedimental oportuno, es decir, antes de emitir la calificación, a fin de disponer de todos los elementos necesarios para disipar dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Además, tratándose de bienes y derechos que presumiblemente sean de la titularidad de la Administración General del Estado, el órgano competente para acordar la incoación del procedimiento de investigación y resolver el mismo será el director general del Patrimonio del Estado, debiéndose realizar a éste la notificación prevenida en el art. 205 LH (cfr. R. 09.04.2015). R. 07.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 02.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14144.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Cartagena Nº 3.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: RÉGIMEN DE LAS FINCAS SITUADAS EN DOS O MÁS REGISTROS, AYUNTAMIENTOS O SECCIONES.** «Se plantea en este expediente si es defecto que impida la inscripción de una escritura de compraventa de una finca, que según el título radica en dos términos municipales, la circunstancia de no quedar determinado en el título cuál es la superficie que corresponde a cada uno de dichos términos». La Dirección se refiere al cambio de criterio del art. 2 RH, desde la inscripción en ambos Registros hasta la inscripción en el Registro donde se encuentre la parte mayor (entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno, R. 07.07.2017), en virtud de la modificación por disp. final 1 RD. 195/03.03.2017; norma que se complementa con la disp. trans. 4 RD. 195/2017, que regula el traslado de Registro, ayuntamiento o sección de las fincas que estuviesen inscritas en dos o más. Además, la Dirección considera claro que «las nuevas fincas que se pretenda inmatricular tras la entrada en vigor del RD. 195/2017 sólo podrán serlo en aquel Registro, ayuntamiento o sección en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca»; y que, aunque el art. 2 RH ya no contempla la exigencia de especificar la cabida correspondiente a cada sección o ayuntamiento, [...] a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal». Pero en el caso concreto estima el recurso, «resultando la finca situada íntegramente según la certificación catastral incorporada al título en el término de ..., y solicitando expresamente los interesados la rectificación de la descripción conforme a dicha certificación (cfr. art. 3 RH), existiendo además sólo una diferencia de superficie inferior al 10% de la inscrita». Este es el texto actual de las disposiciones citadas: 2.1.2 RH. *Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más Registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.* trans. 4 RD. 195/03.03.2017. *Traslado de fincas. Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más Registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un Registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este Real Decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los Registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios Registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación.* 2 RH. *Cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un ayuntamiento o sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el registrador estimase justificada la traslación, la efectuará sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique. La traslación se efectuará copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de la traslación, mediante las oportunas notas marginales. Cuando la sección o ayuntamiento en que deba inscribirse la finca perteneciera a otro Registro, será necesaria, además, la conformidad de ambos registradores, y se acompañará a la solicitud certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas en el párrafo anterior. En todos los casos se practicarán las operaciones que fueren pertinentes en los Índices. En cualquier supuesto de negativa o disconformidad, podrá el interesado recurrir a la Dirección General, la cual, con los informes de las personas o entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique.* R. 07.11.2017 (Notario Cesar-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 02.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14145.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.P. Priego de Córdoba.- **EXCESO DE CABIDA: LA NOTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH A LOS COLINDANTES PUEDE HACERSE AL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD. EXCESO DE CABIDA: LA NOTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH A LOS COLINDANTES DEBE SER PERSONAL.** «Es objeto de este expediente decidir si en la tramitación de un expediente notarial de rectificación de descripción de fincas es defecto que impida la inscripción la realización de las notificaciones a los titulares de fincas colindantes, que están divididas horizontalmente, si están dirigidas al presidente de la comunidad de propietarios, mediante edictos publicados en el tablón único edictal del 'Boletín Oficial del Estado'. –En cuanto a la notificación al presidente, la Dirección, aun resaltando la importancia como «trámite esencial» de la notificación a los colindantes, observa cómo el art. 201 LH (expediente notarial) no se refiere al modo concreto en que deben efectuarse las notificaciones, pero puede aplicarse analógicamente la previsión del art. 199 LH (expediente registral), de notificación al representante de la comunidad de propietarios, pues la notificación a cada uno de los propietarios supondría «una exigencia desproporcionada». –En cuanto a si es admisible la notificación únicamente mediante edictos o si se precisa intentar previamente la notificación personal, el art. 199 LH dispone la notificación de forma personal, y solo por edictos en el BOE cuando se ignore el lugar de la notificación

o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación (sin embargo, en el caso concreto resultaba realizada la notificación personal en diligencia posterior). R. 07.11.2017 (Notaria María-Carmen Quirante Funes contra Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba) (BOE 02.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14146.pdf>

- R. 14-11-2017.- R.P. Tordesillas.- **HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y ADMINISTRACIÓN DE LA HERENCIA. HERENCIA: FECHA DE FALLECIMIENTO EN PROCEDIMIENTOS CONTRA LA HERENCIA YACENTE. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NECESARIA DESCRIPCIÓN EN LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES.** Se trata de una sentencia que declara el dominio de una finca a favor de la demandante en un procedimiento declarativo seguido frente al titular registral y sus desconocidos herederos. La Dirección trata los distintos puntos señalados en la nota registral: «En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014, R. 05.03.2015 y otras); esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial 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 este caso no se acreditado ni una cosa ni otra. Para que un procedimiento se dirija contra los herederos del titular registral es necesario que este haya fallecido, y por eso exige el art. 366.1 RH la fecha de fallecimiento. Pero en este caso la última inscripción de dominio es de 1887, lo que implica la imposibilidad que el titular siga aún con vida. «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 LH y 51 RH); así lo exige el art. 21.1 LH. [...] 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». Pero en este caso el registrador pone de manifiesto la imposibilidad de identificar la finca sólo con los datos catastrales, que son los únicos a que hace referencia la sentencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14204.pdf>

-R. 14-11-2017.- R.P. Sanlúcar de Barrameda.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 27.06.2017 y otras muchas (art. 20 LH).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14205.pdf>

- R. 16-11-2017.- R.P. Villafranca del Bierzo.- **INMATRICULACIÓN: EL PLAZO DEL AÑO DE LA HERENCIA ANTERIOR (ART. 205 LH) SE CUENTA DESDE LA MUERTE DEL CAUSANTE.** Fallecido el causante, se otorga escritura de herencia; antes de un año desde el fallecimiento, se otorga documento privado de compraventa que adquiere fecha fehaciente por liquidación del impuesto; pasado el año, escritura de compraventa, que se presenta para inmatriculación. Frente a las objeciones registrales, dice la Dirección que, aunque la escritura de herencia es el título público anterior a que se refiere el art. 205 LH, el año se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento de la adquisición de los bienes hereditarios (arts. 605 y 989 C.c.); y «el momento final del cómputo de dicho año es el del otorgamiento del título público traslativo, [...] y no la fecha en la que el documento privado anterior de compraventa adquirió fehaciencia por virtud de su liquidación tributaria y conforme al art. 1227 C.c., pues esa adquisición de fecha fehaciente no lo convierte en título público, sino que sigue siendo un documento privado». R. 16.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo) (BOE 07.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14407.pdf>

- R. 20-11-2017.- R.P. Vélez-Málaga N°2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE PRACTICARSE LA DE NULIDAD DE TESTAMENTO SOBRE FINCA ADQUIRIDA POR OTRO TÍTULO DISTINTO.** Se ordena, sobre varias fincas, anotación preventiva de demanda en la que se ejercita la acción de nulidad de un testamento y consiguiente cancelación de inscripciones de las adjudicaciones hechas en virtud de aquel. El registrador la practica sobre las fincas inscritas por título de herencia y la deniega sobre una inscrita a favor de la titular demandada por título de compra en estado de soltera. La Dirección confirma que «de la documentación presentada y calificada no resulta que la medida cautelar se extienda a fincas adquiridas por un título distinto [del testamento]», y explica que en la anotación preventiva de demanda «lo determinante es que la demanda ejercite 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». En efecto, la posible sentencia que estimara la demanda y declarara la nulidad del testamento no podría provocar ningún asiento sobre la finca adquirida por compra.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14644.pdf>

- R. 21-10-2017.- R.P. Cartagena N° 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: CALIFICACIÓN DEL ACTA NOTARIAL DEL ART. 201 LH AL SOLICITARSE LA CERTIFICACIÓN.** Reitera la doctrina de la R. 27.10.2017 y otras, en el sentido de que al solicitarse la certificación prevista en el art. 201 LH el registrador debe expresar las posibles dudas de identidad de la finca, pero continuando la tramitación del procedimiento, sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación. Además se trata ahora el criterio de la registradora de que «no puede expedirse la certificación al haber renunciado los interesados a la práctica de la anotación preventiva». Pero dice la Dirección que «la conveniencia de practicar esta anotación no determina que tenga un carácter obligatorio, pues ello no encajaría con el principio de voluntariedad de la inscripción que rige en

el sistema registral español»; y el art. 203.6 LH (*si se hubiere tomado anotación preventiva...*) prevé que el procedimiento continúe hasta su finalización con inscripción del derecho de dominio, aunque no se haya tomado la anotación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14646.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14648.pdf>

- R. 21-11-2017.- R.P. Sigüenza.- **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL PERMITE LA RECTIFICACIÓN POSTERIOR DE LA DESCRIPCIÓN ORIGINAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.09.2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14647.pdf>

- R. 22-11-2017.- R.P. Madrid N° 25.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA HIPOTECA CONEXA CON LA COMPRAVENTA DE ACTIVO ESENCIAL NO NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA.** «El registrador inscribe la compraventa pero suspende la inscripción de la hipoteca porque, a su juicio, de conformidad con el art. 160.f LSC, 'al ser la finca hipotecada activo esencial de la compañía debe acreditarse la aprobación de la hipoteca de dicha finca por la junta general correspondiente'. La Dirección reitera su doctrina sobre los activos esenciales (ver, por ejemplo, R. 11.06.2015) y sobre el hecho de que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios; pero en este caso resulta inequívocamente que la finca hipotecada constituye un activo esencial de la sociedad hipotecante (la compra está aprobada por la junta por considerarse de activo esencial); pero aun así, dice la Dirección que «debe aplicarse la doctrina de los negocios complejos, de naturaleza unitaria porque los elementos heterogéneos que lo constituyen están íntimamente ligados, de suerte que la causa compleja que sirve de base absorbe las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos como, en este caso, es la compraventa autorizada por la junta general (cfr. las R. 13.05.1968, R. 04.11.1968, R. 07.07.1998 y R. 22.05.2006); indudablemente, la presente constitución de hipoteca sobre un inmueble en el acto de la compra para financiar la adquisición misma no comporta, desde un punto de vista económico, la disposición de un activo patrimonial, sino su adquisición con detracción de la deuda hipotecaria». R. 22.11.2017 (Notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14729.pdf>

- R. 22-11-2017.- R.P. Segovia N° 3.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA SOLICITUD INICIAL DE CERTIFICACIÓN Y ANOTACIÓN DEL ART. 201 LH DEBE SER HECHA POR EL NOTARIO.** «Presentada el acta notarial prevista en los arts. 201 en relación con el 203 LH, en la que se inicia el procedimiento y se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de una primera calificación por estimar la registradora que existen dudas de identidad de la finca; la notaria autorizante, a la vista de la calificación, extiende una diligencia final de conclusión del procedimiento; el interesado presenta ahora, bajo un nuevo asiento de presentación, dicha acta iniciadora, en la que figura la expresada diligencia de conclusión, acompañada de escrito solicitando la expedición de certificación y la práctica de la anotación preventiva. [...] La registradora deniega la expedición de la certificación y la práctica de la anotación por considerar que la solicitud no se realiza por el notario sino por el representante del titular registral...». La Dirección confirma que la solicitud debe ser suscrita por el notario autorizante del acta (art. 203 LH), y aquí resulta que la notaria autorizante ha dado por concluido el procedimiento. Sin embargo, como ha estimado anteriormente que «la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento no impide continuar con la tramitación de mismo» (ver R. 27.06.2016), dice ahora que «no constituye el objeto de este recurso la anterior nota de calificación» (la de suspensión por dudas de identidad de la finca) y que el interesado puede «acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH) o incluso a instar nuevamente el inicio del procedimiento». R. 22.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Segovia-3) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14731.pdf>

- R. 23-11-2017.- R.P. Cáceres N° 1.- **HERENCIA: LOS HEREDEROS PUEDEN ADJUDICARSE LA FINCA QUE EL CAUSANTE SE HABÍA OBLIGADO A VENDER.** Simplificando el supuesto de hecho, puede decirse que los herederos-legatarios se adjudican una finca sobre la que se les legaba el precio obtenido por la venta efectuada a favor de la sociedad..., o los depósitos, fondos de inversión, acciones o cualquier fórmula de ahorro financiero en la que se haya invertido, o los derechos de crédito para percibir ese precio; la finca constaba segregada por los herederos «al objeto de preparar la elevación a público de un contrato». «La registradora señala como defecto que están facultados para otorgar, en su caso, las escrituras necesarias para titular la finca vendida a nombre de la entidad compradora, es decir, que se les legó el precio obtenido por la venta de esta finca, no la finca», que habían reconocido una obligación de compra y venta y que, en consecuencia, no pueden adjudicarse la finca por título de herencia. Pero la Dirección, después de extenderse sobre la naturaleza jurídica de la adjudicación para pago y de la adjudicación «en vacío» (cita el art. 2.3 LH y las R. 17.03.2017, R. 03.09.2008 y R. 08.07.2013), así como sobre la posibilidad de escritura de formalización del contrato privado si es otorgada por todos los herederos del vendedor (vid., por todas, las R. 16.11.2011 y R. 21.11.2014), concluye que, «a diferencia del supuesto contemplado en la R. 17.03.2017, en el presente caso resulta de las escrituras y del Registro que tal compromiso de venta no se ha formalizado en escritura pública –por lo que no pudo realizarse la 'traditio' instrumental (ex art. 1462.2 C.c.)–, y que la finca no había sido transmitida en vida del causante; [...] en consecuencia nos encontramos ante la mera mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial» (la referencia registral a la segregación para elevación a público), que no goza de protección registral (ver arts. 29 y 98 LH y art. 353.3 RH); en consecuencia, «no constando inscrito derecho real alguno sobre la finca, ni habiéndose presentado al Registro de la Propiedad un título constitutivo o declarativo de dominio o derecho real sobre el mismo a favor de tercero, es claro que procede la inscripción de la adjudicación realizada en la adición de herencia a favor de los herederos; [...] los herederos suceden en los derechos y en las obligaciones que haya asumido el causante, entre los que están la propiedad de la finca y los compromisos de venta a los que se obligó en vida». R. 23.11.2017 (Notario Antonio Domínguez Mena contra Registro de la Propiedad de Cáceres-1) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14732.pdf>

- R. 23-11-2017.- R.P. Villacarriedo.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ANULACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN Y CANCELACIÓN PRACTICADAS.** Gravada una finca con una hipoteca a favor de «Liberbank, S.A.» y con un embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, esta, en la ejecución del embargo, requirió a la acreedora hipotecaria para que informase acerca de las cargas afectantes a la finca; la requerida manifestó la inexistencia de carga hipotecaria subsistente; inscrita la adjudicación a un tercero y cancelado el embargo, la acreedora hipotecaria comunicó a la Tesorería la subsistencia de la hipoteca; el adjudicatario solicitó la declaración de nulidad de la adjudicación; la Tesorería dictó resolución en la que declaró la nulidad de la certificación de adjudicación y del mandamiento de cancelación de la anotación de embargo. «El registrador suspende la inscripción de la resolución por entender que para cancelar los asientos es necesario que así se ordene en una resolución judicial firme y que no existe la reviviscencia de cargas canceladas». En cuanto a lo primero, la Dirección concluye que «resulta clara la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social para la revisión de oficio de la adjudicación» (cita para ello los arts. 106 y ss. L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, arts. 46 y 47 RD. 1415/11.06.2004, Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, y art. 26 O.TAS/1562/25.05.2005, por la que se establecen normas para la aplicación y desarrollo del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social. Y en cuanto a lo segundo, si bien la restauración de la anotación de embargo puede ser considerada un acto de gravamen para el apremiado, que exigiría su consentimiento o sentencia judicial firme en proceso en el que sea parte (art. 82 LH), «de igual modo que el deudor intervino como demandado, estando por tanto a su alcance ejercitar cuantos derechos le asistieran en el seno del procedimiento, deberá ser también parte interviniente en el procedimiento del cual resulte la anulación de la adjudicación y la reversión de la titularidad del bien a su favor y, si bien en la revisión de oficio no consta que tal intervención se haya producido, sí consta que ha sido notificado del acuerdo alcanzado, al igual que el titular de la hipoteca que en última instancia provocó el error, sin que hayan interpuesto alegaciones, con lo cual la resolución administrativa ha devenido firme». Debe contrastarse esta resolución con la R. 26.12.2014, invocada por el registrador en su nota; explica la Dirección que entonces «únicamente se ordenaba la cancelación de la inscripción de la adjudicación, pero nada se decía en relación con cancelación de las anotaciones a favor de la Hacienda Pública y de la Tesorería General de la Seguridad Social practicadas, por lo que el problema registral era que la finca quedaría inscrita a favor del titular anterior; [...] [por lo que] la reposición de la situación registral al momento anterior a la declaración de nulidad se produciría solo parcialmente, dando lugar a una nueva situación de inexactitud en los libros del Registro. Sin embargo, en el supuesto de este expediente se declara expresamente la nulidad de la cancelación, han intervenido o han tenido posibilidad de hacerlo todos los afectados en el expediente y no existen terceros registrales que pudieran verse afectados, por lo que nada obsta a la reposición de la situación registral anterior a la adjudicación y cancelación anuladas». R. 23.11.2017 (Treasurería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Villacarriedo) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14734.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.P. Ortigueira.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE REFERIRSE A LA AUTOCONTRATACIÓN SI LA HAY.** En una escritura de herencia en la que uno de los herederos es representado por el otro, reitera la doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001 (ver, por ejemplo, R. 29.06.2016), y reitera también que ese juicio notarial de suficiencia debe extenderse en su caso a la autocontratación o múltiple representación (ver, por ejemplo, R. 13.02.2012 y R. 09.03.2017). R. 27.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ortigueira) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14735.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.P. Santa Lucía de Tirajana.- **CONDICIÓN SUSPENSIVA: NO PUEDE PONERSE COMO TAL LA QUE ES ELEMENTO ESENCIAL DEL NEGOCIO.** Se presentan en el Registro de la Propiedad las actas previas a la ocupación de unos expedientes de expropiación forzosa, acompañados de escrituras de elevación a público de contratos de derecho de superficie, firmadas por el 98,572% de los propietarios, con los que se ha suscrito convenio para la constitución de ese derecho y se ha alcanzado mutuo acuerdo sobre la indemnización correspondiente; respecto del titular restante, continúa el expediente expropiatorio, y la constitución del derecho de superficie queda suspensivamente condicionada a su adhesión o expropiación. La Dirección confirma que «la 'condictio iuris' no puede elevarse a 'condictio facti'»; como dice la R. 05.03.2015, «las partes no pueden poner en condición accidental lo que la propia Ley exige para la eficacia del negocio» (en este caso, el consentimiento contractual del propietario restante); desde el punto de vista registral, «se incumple el principio de tracto sucesivo para la inscripción del derecho de superficie, sin que este principio básico del sistema registral pueda eludirse mediante el establecimiento de una condición suspensiva». «Todo ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva prevista en la regla tercera del art. 32 RH, para dar publicidad registral al procedimiento expropiatorio iniciado y cuya conclusión aún queda pendiente en cuanto a un 1,428% de la propiedad, de lo cual depende, además la eficacia del propio convenio suscrito con el restante 98,572% de propietarios; pues de la documentación presentada resultan determinados todos los elementos necesarios para hacer constar la pendencia de tal procedimiento exigidos por la L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa y el citado art. 32 RH». R. 27.11.2017 (Gas Natural Fenosa Renovables, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14736.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.P. Madrid Nº 6.- **IMPUESTOS: EL DE PLUS VALÍA REQUIERE PRESENTACIÓN ANTE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA COMPETENTE.** En una escritura de disolución del consorcio conyugal aragonés y de herencia costa la transmisión de una vivienda en Madrid; se acompaña copia del escrito remitido al Servicio de Plusvalía Municipal del Ayuntamiento de Madrid, con el sello de imposición de Correos y justificante de la remisión. Pero la Dirección confirma el cierre registral del art. 54.1 RDLeg. 1/24.12.1993, Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y dice que «la legislación exige que el documento conste presentado ante la Administración Tributaria competente para exigirlo, y no en cualquier otra oficina pública; y ello, con independencia de que, con efectos fiscales, el contribuyente puede presentar la declaración en cualquiera de las oficinas a las que se refiere el art. 16.4 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, surtiendo tal presentación efectos en el

procedimiento tributario de referencia, según su propia normativa». R. 27.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-6) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14737.pdf>

- R. 28-11-2017.- R.P. Talavera de la Reina Nº 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: ACTUACIÓN ANTE LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS CONTRADICTORIOS. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: NO PUEDE DESPACHARSE UN DOCUMENTO CUANDO DE OTRO POSTERIOR RESULTA SU NULIDAD. URBANISMO: LICENCIA CONCEDIDA POR ENTIDAD LOCAL MENOR Y DESVIRTUADA POR EL AYUNTAMIENTO.** Supuesto de hecho.- «Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de segregación autorizada mediante licencia de segregación expedida por el alcalde de la Entidad de Ámbito Inferior al Municipio de Talavera la Nueva cuando, estando presentada en el Registro, se presenta certificado firmado por el secretario del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, que contiene el decreto de Alcaldía con fecha 30 de junio de 2017, donde se hace constar el hecho de haberse iniciado expediente de disciplina urbanística, solicitando y practicando la anotación preventiva del mismo. En el contenido del decreto de Alcaldía se acuerda avocar la competencia que 'de facto' ejercía la citada entidad, iniciar la revisión de oficio de la disposición dictada y la medida cautelar de suspensión de efectos de la misma y su comunicación al Registro de la Propiedad.» Calificación de documentos contradictorios.- La Dirección analiza antes su propia doctrina sobre calificación registral ante la presentación de dos documentos contradictorios: -«Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, R. 06.07.2011, R. 07.05.2013 y R. 31.01.2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.» -Pero, por otra parte, «esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. R. 23.10.2001 y R. 08.11.2001). Como indicó la R. 07.06.1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida -el de prioridad- obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)». -Pero se apresura a aclarar que no se trata estrictamente de un problema de prioridad: «El conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles, accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (art. 17 LH). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el art. 18 LH, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo». En otras palabras, «siendo la calificación registral global y unitaria -art. 258 LH-, el principio de prioridad registral y orden de presentación de documentos, no debe obstar a calificar negativamente un título cuando la presunta validez del mismo resulta contradicha por otro presentado posteriormente». Revocación de la licencia.- Volviendo al caso concreto, «la eventual eficacia de la licencia concedida por la entidad local de ámbito inferior al municipio es desvirtuada por la presentación en el Registro de la Propiedad de una medida cautelar acordada por órgano competente en materia de disciplina urbanística»; la validez de la primera «deberá ventilarse definitivamente en el seno del procedimiento administrativo y, en su caso, judicial pertinente, como resulta del citado art. 179 DLeg. 1/18.05.2010, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística». R. 28.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina - 3) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14739.pdf>

- R. 28-11-2017.- R.P. Villafranca del Bierzo.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2017 y R. 02.10.2017). En este caso se confirma la negativa del registrador a inscribir la adjudicación y cancelar una inscripción posterior, por encontrarse caducada la anotación tomada como consecuencia y para seguridad de un procedimiento ejecutivo. R. 28.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14740.pdf>

- R. 28-11-2017.- R.P. Pedreguer.- **RESERVA DE DOMINIO: EQUIPARACIÓN A LA CONDICIÓN SUSPENSIVA Y CARÁCTER INSCRIBIBLE. CONDICIÓN RESOLUTORIA: NO CABE DISPENSAR AL VENDEDOR DE LA RESTITUCIÓN DE CANTIDADES POR CLÁUSULA PENAL.** Se vende un bien inmueble por precio que queda totalmente aplazado, y con pacto de que la transmisión del dominio queda sujeta a la condición suspensiva del completo pago del precio, con reserva de dominio mientras tanto. La registradora rechaza la inscripción por entender que no existe transmisión de dominio, que hay de facto un pacto comisorio prohibido, que la obligación de pago es una «conditio iuris» que no puede constituir condición, y que hay otras formas jurídicas con las que alcanzar el fin perseguido. La Dirección estudia el pacto de reserva de dominio, con hondas raíces históricas, del que no hay duda sobre su validez (ver, por ejemplo, S. 12.03.1993 y S. 20.06.2000), y que las partes pueden pactar aunque haya otras figuras similares, según el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 C.c.); entiende que, aunque supone la dilación de la transmisión del dominio a un momento posterior, el del completo pago del precio, no por ello deja de desenvolver unos efectos que han sido reconocidos reiteradamente por la jurisprudencia (ver S. 16.03.2007: «Mientras el comprador cumpla en todo o en parte, el vendedor carece de poder

de disposición sobre el objeto...»; o las R. 04.12.2010 y R. 12.05.2010: «Origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato –título que sirve de base a dicha titularidad jurídico real– y la extinción de esa titularidad del comprador»; de manera que, «produciéndose efectos jurídico reales que afectan tanto al ámbito de las facultades del vendedor y del comprador (transmisión de su posición jurídica), como al ámbito de su respectiva responsabilidad patrimonial frente a terceros (embargo de su respectiva posición jurídica), resulta evidente la oportunidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad»; y, en cuanto a la «conditio iuris», es obstáculo que se supera con la asimilación que hace la Dirección con la condición suspensiva. Lo que la Dirección no admite, y la lleva a desestimar el recurso, es el pacto de que, «en caso de no cumplirse la condición [de pago] en los plazos pactados, tendrá lugar la resolución de la compraventa y de todos sus efectos, [...] reteniendo para sí, total y absolutamente, la parte vendedora, todas las cantidades entregadas a cuenta del precio aplazado, retención que las partes consideran contenido esencial del contrato», pacto no admitido por los arts. 1859 y 1884 C.c., que proscriben el comiso»; cita la R. 04.12.2010 y su aplicación analógica del art. 175.6 RH, de modo que «para la constancia de la extinción de la titularidad del comprador habrá de presentarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido que haya de ser devuelto; [...] aunque se haya estipulado, [...] y, sin perjuicio de la eficacia que pueda desplegar dicho pacto conforme a los arts. 1255 y 1252 C.c.–, no puede reconocerse eficacia automática y extrajudicial a dicha cláusula penal, habida cuenta de la posibilidad de la corrección judicial de ésta conforme al art. 1154 C.c. (cfr., por todas, R. 29.12.1982, R. 16.09.1987, R. 19.01.1988, R. 04.02.1988, R. 19.07.1994, R. 28.03.2000 y R. 08.02.2003)». R. 28.11.2017 (Notario José García-Cueco Mascarós contra Registro de la Propiedad de Pedreguer) (BOE 14.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14741.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.P. Manises.- **OBRA NUEVA: REQUISITOS FINAL DE OBRA. OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.** No es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los errores advertidos por cuanto tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación y, por ende, la prórroga de los efectos de cierre y prioridad registral derivados de la práctica del asiento de presentación (cfr. artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), plazo durante el cual se podrán subsanar los defectos expresados en la calificación. Aunque la redacción de la resolución administrativa habría sido de mayor claridad si hubiera identificando los elementos respecto de los que se concede la licencia de primera ocupación de un modo más preciso (por ejemplo, concretando los números de las calles con los que lindan, haciendo referencia al número de finca registral, a su descripción registral, o a su titular, habida cuenta de que cada vivienda corresponde a titulares distintos), lo cierto es que de la observancia de la descripción y linderos que figuran en el Registro se infiere que la vivienda a la que se refiere la resolución de la Alcaldía es la vivienda situada en planta primera, tipo «D», puerta cuatro. El defecto invocado por la Registradora consistente en que no se aporta el certificado de eficiencia energética de una de las viviendas cuya terminación de obra se declarada debe ser confirmado. El artículo 28.1, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana así lo exige. No hay duda de que en el presente caso debe exigirse el certificado de eficiencia energética respecto de todos los elementos cuya terminación se declara, sin que puedan admitirse los argumentos esgrimidos por el recurrente consistentes, por un lado, en ser la normativa aplicable de fecha posterior a la de la terminación de la obra (que data del año 2013 según se hace constar en el acta notarial), y, por otro, que se trata de autopromotor. En relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. De la regulación legal se desprende que la eficiencia energética es un atributo exigible a toda edificación nueva, que es indiferente del uso a que se destine la edificación (salvo excepciones) y que tiene por finalidad la promoción de que todos los edificios dispongan de unas características mínimas en el uso de la energía como objetivo de política urbanística y de edificación. El certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En este caso se cumplen íntegramente las exigencias impuestas por tales normas. En primer lugar, al acta se acompaña un certificado de final de obra expedido por los directores de ejecución de la misma, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Valencia. En segundo lugar, tales técnicos certificantes comparecen en el otorgamiento del acta para manifestar la terminación de la obra conforme al proyecto y demás circunstancias que se reflejan en aquella, emitiendo respecto de los mismos el Notario autorizante el pertinente juicio de identidad y capacidad, y por ende cumpliéndose íntegramente lo previsto por el artículo 49.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales. La terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes. Finalmente, debe confirmarse el defecto relativo a la falta de acreditación de la constitución del seguro decenal. La ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de febrero y 9 de julio de 2003 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003). En relación con el requisito subjetivo, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. En esta línea interpretativa la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 afirmó la inclusión dentro del mismo de la denominada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En relación con los requisitos objetivos de la excepción, la reforma introducida por la Ley 53/2002 exige la concurrencia de los siguientes extremos a efectos de excluir la necesidad de constituir el seguro decenal en el momento de declarar la obra nueva: a) que se trate no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destina (Resolución de 24 de mayo de 2001), sino que esta vivienda sea «unifamiliar»; b) que la vivienda se destine

a «uso propio», y c) que se trate de «una única» vivienda. El concepto de vivienda unifamiliar viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad. Por lo que respecta al concepto de «vivienda destinada a uso propio», se entiende toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor y que no pretenda estar destinada originariamente a posterior enajenación, entrega o cesión a terceros. Pues bien, en el presente caso no concurren tales requisitos subjetivos ni objetivos. En primer lugar, la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas. En el presente caso, sin embargo, no concurre esta independencia estructural de las tres viviendas, situadas dos de ellas en la planta baja y la tercera en la planta primera del edificio, e integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal, del que precisamente son elementos comunes e inseparables el «suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas...» (cfr. artículo 396 del Código Civil), lo que imposibilita dicha asimilación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15152.pdf>

- R. 29-11-2017.- Córdoba Nº 3.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: EN LA LIQUIDACIÓN NO ES NECESARIO ACUERDO DE LA JUNTA GENERAL PARA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES.** «Una sociedad anónima en liquidación, representada por su liquidadora única, vende determinados inmuebles a otra sociedad; en dicha escritura se expresa que ‘aun cuando el valor del inmueble sí supera el 25% del valor patrimonial de los activos sociales, es lo cierto que se transmite en cumplimiento de la obligación de liquidar el 100% de dichos activos sociales, que en fase de liquidación carecen ya, por definición, de la condición de esenciales para la continuidad de la actividad, por lo que no es precisa la autorización de la junta general a los efectos previstos en el art. 160 LSC». La Dirección confirma esa interpretación: «El art. 160.f LSC somete a la competencia de la junta general los actos de enajenación de activos esenciales porque pueden tener efectos similares a las modificaciones estructurales o equivalentes al de la liquidación de la sociedad o porque se considera que excede de la administración ordinaria de la sociedad; por ello, tal cautela carece de justificación en caso de enajenaciones que no son sino actos de realización del nuevo objeto social liquidatorio; es la norma legal la que, con la apertura de la liquidación, no sólo faculta sino que impone al órgano de administración la enajenación de los bienes para pagar a los acreedores y repartir el activo social entre los socios (vid. el art. 387 LSC)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15151.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.P. Manises.- **OBRA NUEVA: EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA ES EXIGIBLE TAMBIÉN AL AUTOPROMOTOR. OBRA NUEVA: LA CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE FIN DE OBRA POR «CUALQUIER OTRO TÉCNICO» NECESITA VISADO COLEGIAL. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN PARCIAL REQUIERE REFERENCIA A LA TERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES. OBRA NUEVA: LA EXENCIÓN DEL SEGURO AL AUTOPROMOTOR NO ES APLICABLE A LA DECLARACIÓN DE TRES VIVIENDAS POR SENDOS PROPIETARIOS. OBRA NUEVA: REQUISITOS DE LA DECLARACIÓN DE «COMUNIDAD VALENCIANA»** Se trata de un acta notarial en la que los titulares registrales de las cuatro viviendas en que está dividido horizontalmente un edificio hacen constar la terminación de obra nueva, pero solo de tres de las cuatro. La Dirección trata los diversos defectos señalados en la nota de calificación: –Es exigible el certificado de eficiencia energética de las viviendas (cita los arts. 28.1.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 2.1 RD. 235/05.04.2013, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y 1.2 D. 39/02.04.2015, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios), sin que exista una excepción para el autopromotor como pretende el recurrente.–Respecto a la certificación técnica que acredite el fin de la obra, de los arts. 49 y 50 RD. 1093/04.07.1997 resulta la posibilidad de que se expida por cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes, supuesto en el que se exige un visado que acredite la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante al tiempo de la emisión del certificado (vid. la R. 01.12.2015); en este caso, «tanto la identidad de los técnicos certificantes como su cualificación profesional resultan suficientemente acreditadas, la primera mediante su comparecencia en el acto del otorgamiento del acta (art. 49.1 RD. 1093/1997) y la segunda mediante el visado de su respectivo colegio profesional (art. 50.3 RD. 1093/1997)». –Sobre la terminación de los elementos comunes, reitera la doctrina de la R. 13.11.2012, en el sentido de que «no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales»; pero «la terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes, [...] al menos, a las viviendas cuya terminación se declara». –En cuanto al seguro decenal del art. 19.1 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, se alega en el recurso la excepción del autopromotor de la disp. adic. 2 L. 38/1999). Pero dice la Dirección que «la ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un ‘autopromotor individual’ y, además, de ‘una única vivienda unifamiliar para uso propio’ (cfr., por todas, R. 11.02.2003, R. 09.07.2003 y Res.–Circ. 03.12.2003)»; doble requisito que no concurre en el caso concreto: No hay autopromotor individual, pues «la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas»; pero es que incluso en el caso de que se interpretara que la declaración es individual por cada titular respecto de la vivienda de su titularidad cuya obra finalización se declara», en la llamada «comunidad valenciana», la doctrina de la Dirección (cfr. Res. Circ. 03.12.2003) es que «en esta especie de comunidad no rigen las normas de propiedad horizontal, sino que se constituyen diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, siendo dueños cada uno de ellos de su propia vivienda con carácter independiente; de tal manera que los vicios o defectos de que adolezca cada vivienda unifamiliar únicamente fueren imputables a sus propios elementos estructurales, y no a los derivados de la estructura de los elementos comunes del total conjunto, generalmente sitios en parcela independiente»; en este caso no concurre esta independencia estructural de las tres viviendas, que están integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal. Y «no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un edificio plurifamiliar integrado por cuatro viviendas en la

que existen elementos comunes a todas ellas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15152.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.P. La Bañeza.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH PUEDE APLICARSE A FINCA EN LA QUE EXISTA UNA EDIFICACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH PUEDE RECTIFICAR UNA EDIFICACIÓN CUMPLIENDO LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS. OBRA NUEVA: REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN O RECTIFICACIÓN EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH.** La primera cuestión que se plantea es «si es posible la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción de una finca previsto en el art. 201 LH cuando consta declarada en el Registro una edificación sobre la misma», ya que el art. 201.1.e LH exceptúa del expediente la *rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal...* Dice la Dirección que «la excepción contemplada no impide la tramitación del expediente para la rectificación de descripción, la superficie y linderos, de una finca sobre la que se asienta una edificación, siendo lo que queda excluido del expediente la edificación misma o, caso de estar dividida horizontalmente, las fincas o elementos integrantes»; porque «la rectificación de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva», pero «es admisible la tramitación del procedimiento exclusivamente para rectificar la descripción del suelo, con independencia de que exista o no sobre el mismo una edificación». En cuanto a la rectificación de la edificación, ya dijeron las R. 10.11.2016 y R. 19.07.2017 que «la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar *en los títulos referentes al inmueble*, [art. 202 LH] y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio», lo que hoy hay que referir al expediente notarial del art. 201 LH, siempre que se cumplan los requisitos urbanísticos; y en el caso concreto se dan los requisitos para la inscripción de obra antigua del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, puesto que se incorpora al acta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que consta la terminación de la obra en fecha determinada (suficiente para la prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen demolición) y su descripción coincidente con el título.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15153.pdf>

- R. 30-11-2017.- R.P. Alicante Nº 4.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EMBARGAR EL DERECHO HEREDITARIO DEBE ACREDITARSE EL DERECHO DEL HEREDERO.** «Ordenado en un procedimiento de ejecución forzosa el embargo de los derechos hereditarios que al ejecutado correspondan sobre determinada finca, inscrita a nombre de sus padres, el registrador exige que se aporten los documentos que acrediten que el demandado es heredero de los titulares registrales. [...] La recurrente manifiesta que tales extremos ya se han acreditado en el procedimiento y aporta, junto al escrito de recurso, fotocopia de los testamentos de los fallecidos titulares registrales». La Dirección, en primer lugar, recuerda que, «conforme al art. 326 LH, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador»; que «no pueden admitirse en el Registro meras fotocopias, sino que, de acuerdo con lo establecido en el art. 3 LH, es imprescindible aportar documentos públicos originales»; y que «el recurso no es el trámite adecuado para subsanar los defectos reseñados en una calificación». Después, sobre el fondo del asunto, dice que, «si bien es posible anotar, por deudas del heredero, bienes inscritos a favor del causante en cuanto a los derechos que puedan corresponder a aquel 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; dada la posibilidad de que concurren causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, resulta imprescindible la presentación del título sucesorio, que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el art. 14 LH»; por eso el art. 166.1.2 RH exige que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos. La Dirección insiste también en que «el principio de tracto sucesivo establecido en el art. 20 LH, que intenta evitar la indefensión proscrita en el art. 24 C.E., en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el art. 100 RH»; cita a este respecto las S. 21.10.2013 y S.TC 266/14.12.2015. La Dirección, en su afán didáctico, explica que «conviene a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (art. 20 LH) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral. »a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al art. 16 LEC. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (art. 166.1.1 RH), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente. »b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.2 RH). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. »c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.»

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15155.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15156.pdf>

- R. 1-12-2017.- R.P. Requena.- **HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y ADMINISTRACIÓN DE LA HERENCIA.** Se trata de una sentencia que declara el dominio de una finca, por título de usucapión, a favor de los demandantes, en un procedimiento declarativo seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales. La Dirección reitera su doctrina sobre el procedimiento contra desconocidos herederos (ver, por ejemplo, R. 14.11.2017); en este caso, además, resulta la existencia de otra titular registral cuya herencia yacente no ha tenido intervención en el procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15577.pdf>

- R. 1-12-2017.- R.P. Sanlúcar la Mayor N° 2.- **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 otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15578.pdf>

- R. 1-12-2017.- R.P. Zaragoza N° 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: INEFICACIA FRENTE A TERCERO DEL CESE DE ADMINISTRADOR NO PUBLICADO EN EL «BORME»** Se trata de la compraventa de una finca otorgada en nombre de una sociedad por el administrador único que había sido cesado unos días antes, aunque su cese no se publicó en el «BORME» hasta unos días después. La Dirección analiza la historia de la protección del tercero de buena fe en este aspecto, desde la Primera Directiva en materia de sociedades (hoy codificada en la Dir. UE 1132/14.06.2017, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades –versión codificada–, el art. 21 C. de c. y, con igual contenido, el art. 9, aps. 1 y 4, RRM; y concluye que, sin perjuicio de la presunción de validez y exactitud de los asientos practicados en el Registro Mercantil, específicamente de la inscripción de cese del administrador único, esta no puede perjudicar a quien había adquirido antes de la publicación del cese en el «BORME»; «si la sociedad considera que la adquirente no ostenta la condición de tercero por no reunir los requisitos establecidos en el art. 21.4 C. de c., tiene abierta la vía jurisdiccional para la defensa de su posición jurídica».

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15579.pdf>

- R. 4-12-2017.- R.P. Majadahonda N° 2.- **MENORES E INCAPACITADOS: LA MADRE EXCLUIDA DE LA ADMINISTRACIÓN REPRESENTA A SU HIJA EN LA PARTICIÓN.** Se trata de una escritura de aceptación y partición de herencia en la que una heredera menor está representada por su madre, que había sido excluida en el testamento de la administración de los bienes correspondientes a la hija. La Dirección estima correcta esa representación, pues «debe concluirse que los actos de aceptación de herencia y partición de bienes no son propiamente actos de administración de los bienes de la herencia, sino actos previos a la adquisición de dichos bienes, con potenciales importantes repercusiones para los menores, que pueden alcanzar, en virtud de la responsabilidad personal de los herederos por las deudas de una herencia aceptada pura y simplemente o del importe de las cargas de la misma, con especial relevancia de las fiscales, a bienes del patrimonio del menor distintos de aquellos a los que la administración se referiría, lo que es demostrativo de su naturaleza distinta a la de simples actos de administración de los bienes que se hayan atribuido al menor»; cierto que «en el caso aquí resuelto, además de nombrarse por el causante un administrador testamentario, se excluye a la madre expresamente de la administración de dichos bienes, y puede defenderse que esta última previsión tiene un alcance propio, distinto del estricto nombramiento de administrador, de manera que, si por cualquier motivo cesase o no se constituyese la administración testamentaria, el representante legal no recuperaría sus naturales funciones, sino que sería preciso acudir a la figura del administrador judicial prevista en el art. 164.2 C.c. (aplicado analógicamente a este supuesto), lo que no sería tan claro si el testador se hubiera limitado a nombrar un administrador sin previsión expresa de exclusión de la administración; pero esta disposición de exclusión de administración no puede suponer privar al representante legal del normal ámbito de su representación, en todo aquello que exceda de los límites institucionales propios de la administración testamentaria de los bienes atribuidos, lo que alcanzaría a los actos de aceptación de la herencia o legado y partición».

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15580.pdf>

- R. 4-12-2017.- R.P. Roquetas de Mar N° 1.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PUEDE HACERSE POR MERO CONSENTIMIENTO FORMAL, PERO SÍ POR RENUNCIA AL DERECHO. HIPOTECA: CANCELACIÓN: RENUNCIADA LA HIPOTECA, SON INDIFERENTES LAS VICISITUDES DEL CRÉDITO GARANTIZADO.** En una cancelación de hipoteca no se expresa claramente lo que ocurre con el crédito garantizado. La registradora entiende que «falta la expresión de la causa por la que se extingue la totalidad de la responsabilidad hipotecaria de la finca». Pero dice la Dirección que, aunque «la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista, que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación», sin embargo, «cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al art. 6.2 C.c. para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los arts. 2.2 y 79 LH; [...] son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones ‘inter partes’».

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15581.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Ana del Valle Hernández)

- R. 7-11-2017.- R.M. Alicante.- **CUENTAS ANUALES. PERIODO MEDIO DE PAGO A**

ACREEDORES. Todas las sociedades están obligadas a hacer constar en la memoria el periodo medio de pago a proveedores. Cuando éstos no existan deberán hacer constar en ella, de modo expreso, la causa por la que no existe tal referencia dando así cumplimiento a la cobertura de información a que se refieren los apartados 5 y 6 del artículo 35 del Código de Comercio. En cuanto al modo de hacer constar dicha circunstancia en el modelo normalizado de cuentas previsto en el Anexo I de la Orden JUS/471/2017, de 19 de mayo, bastaría la consignación en el epígrafe correspondiente (01903), de la hoja IDA1, sobre datos generales de identificación e información complementaria requerida en la legislación española, de que la empresa está inactiva, para justificar la ausencia de datos en los epígrafes relativos al periodo medio de pago a proveedores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14147.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14148.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14149.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14150.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14151.pdf>

- R. 13-11-2017.- R.M. Ciudad Real.- **REDUCCION. PÉRDIDAS.** Se trata de una reducción contable meramente contable que requiere que la sociedad carezca de cualquier clase de reservas (o, en caso de sociedades anónimas, de reservas voluntarias o de la cuantía que señala de reservas legales); un balance aprobado en los seis meses anteriores a la adopción del acuerdo del que resulte esa situación y que haya sido verificado por el auditor de la sociedad, si ésta es una sociedad obligada, o por el auditor nombrado al efecto. La expresión “cualquier clase de reservas”, debe entenderse en su acepción amplia, comprensiva de cualquier partida distinta del capital social que represente recursos propios y, por tanto, abarca la prima de asunción. El importe de esa prima de asunción debe restarse del saldo de las pérdidas acumuladas para determinar las que se compensan por la reducción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-14078.pdf>

R. 14-11-2017.- R.M. Murcia.- **DEPOSITO DE CUENTAS. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.** Todas las sociedades están obligadas a hacer constar en la memoria el periodo medio de pago a proveedores. La obligación de expresar en la hoja correspondiente de los modelos el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio incumbe a todas las sociedades mercantiles. Si la sociedad que deposita cuentas ha carecido de acreedores comerciales durante el ejercicio o de compras y gastos por servicios exteriores, es evidente que no puede expresar un periodo medio de pago. El problema residiría entonces en cómo hacer constar los motivos que impiden la constancia del dato legalmente exigible. Pero ello no ocurre en casos como el analizado en el que la sociedad que presenta las cuentas cuyo deposito se solicita, ni ha cumplimentado el dato correspondiente al periodo medio de pago a proveedores, ni ha expresado en la hoja correspondiente ni en la memoria presentada motivo alguno que le exima del cumplimiento de la obligación legal. Bien al contrario, del conjunto de la documentación presentada resulta que la sociedad ha estado activa durante el ejercicio realizando operaciones que dan lugar a los saldos que resultan de su cuenta de pérdidas y ganancias.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14206.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14207.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14208.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14209.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14210.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14211.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14212.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14403.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14404.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14405.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14406.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14407.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14408.pdf>

- R. 20-11-2017.- R.M. Alicante N° IV.- **JUNTA. CONVOCATORIA POR REGISTRADOR.** Convocada junta general de socios por resolución del Registrador Mercantil en la que señala que en la misma debe actuar como secretario determinado notario designado por su nombre y apellidos, es inscribible la escritura de elevación a público de acuerdos sociales cuando resulta que es otro notario el requerido y el que actúa como secretario. Únicamente en el caso de que la designación hubiera sido hecha con carácter personalísimo podría entenderse que la ausencia del designado conlleva la imposibilidad de celebración de la junta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14645.pdf>

- R. 22-11-2017.- 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 – “el ejercicio de la medicina en sus aspectos clínico, quirúrgicos y de urgencias en centro médico, excepto interrupción voluntaria del embarazo, ligadura de trompas y vasectomía”– que deben entenderse incluidos en la esfera de la ley de Sociedades Profesionales. Al haber transcurrido el plazo legal para su adaptación a dicha ley, el Registrador hace constar en la hoja social su disolución y deniega la inscripción de los acuerdos. La Dirección General ya ha dictado resoluciones en supuestos similares. En cuanto a la solicitud del recurrente de que se revoque la decisión del Registrador haciendo constar la disolución de pleno derecho, no cabe en vía de recurso decidir sobre el asiento de cancelación ya realizado que está bajo la salvaguarda de los tribunales, sino sobre las consecuencias que del mismo se derivan.. El interesado puede acudir a los procedimientos de rectificación y, en su caso al juicio ordinario correspondiente. 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 artículo 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14730.pdf>

- R. 23-11-2017.- R.M. Barcelona. Nº XV.- **SUBSANACIÓN. TÍTULO INSCRIBIBLE.** Apreciado un defecto referente a un acuerdo de modificación de un artículo de los estatutos, se presenta para su subnación certificación del administrador expresando que se celebró junta modificando la redacción del correspondiente artículo estatutario. Las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, pueden subsanarse por instancia del interesado con la firma puesta en presencia del registrador o legitimada notarialmente, excepto el caso en que sea necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado, y así ocurre con la exigencia legal de escritura pública para el supuesto contemplado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14733.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.M.C. Nº I.- **IDENTIDAD DE DENOMINACIÓN.** La denominación "Tu Gestoría en Línea" es suficientemente singular y perfectamente distinguible de la existente "Gestión de Líneas". tanto desde el punto de vista gramatical como fonético, lo cual justifica considerar la denominación solicitada como una denominación distinta lo que conlleva la estimación del recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14738.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.M. Madrid Nº XI.- **CUENTAS ANUALES. AUDITOR A INSTANCIA DE LA MINORÍA.** Se reitera la abundante doctrina existente en el sentido de que, habiendo sido designado auditor a instancia de la minoría, constando dicha circunstancia por inscripción en el folio de la sociedad, y no acompañándose el correspondiente informe de verificación, no puede efectuarse el depósito de cuentas solicitado. El hecho de se haya celebrado junta en la que se han aprobado las cuentas sin tener en consideración la existencia de solicitud de designación de auditor por un socio minoritario, no puede menoscabar su derecho, pues, de otro modo, quedaría en manos de la mayoría la eficacia del mismo. Lo procedente en este caso será reiterar la convocatoria de la junta a fin de que decida si se aprueban o no las cuentas a la vista del informe emitido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15154.pdf>

- R. 5-12-2017.- R.M. Valencia Nº VI.- **DEPOSITO DE CUENTAS. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.** Todas las sociedades están obligadas a hacer constar en la memoria el periodo medio de pago a proveedores. La obligación de expresar en la hoja correspondiente de los modelos el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio incumbe a todas las sociedades mercantiles. Si la sociedad que deposita cuentas ha carecido de acreedores comerciales durante el ejercicio o de compras y gastos por servicios exteriores, es evidente que no puede expresar un período medio de pago. El problema residiría entonces en cómo hacer constar los motivos que impiden la constancia del dato legalmente exigible. Pero ello no ocurre en casos como el analizado en el que la sociedad que presenta las cuentas cuyo deposito se solicita, ni ha cumplimentado el dato correspondiente al período medio de pago a proveedores, ni ha expresado en la hoja correspondiente motivo alguno que le exima del cumplimiento de la obligación legal. No pueden confundirse aquellos supuestos en los que se entiende que el error o falta de información obligatoria debe impedir la generación de los ficheros informáticos para la presentación telemática, con el cumplimiento y formalización de los requisitos legalmente exigibles que necesariamente deben constar cumplimentados en los modelos normalizados cualquiera que sea la forma en que se presenten a depósito. Además existen supuestos en los que las circunstancias resultantes de la memoria o del impreso oficial eximen de la constancia de determinados datos sin que por ello exista error alguno que deba detectar el sistema informático.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15647.pdf>

- R. 5-12-2017.- R.M. Valencia Nº VI.- **DEPOSITO DE CUENTAS. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.** Todas las sociedades están obligadas a hacer constar en la memoria el periodo medio de pago a proveedores. La obligación de expresar en la hoja correspondiente de los modelos el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio incumbe a todas las sociedades mercantiles. Si la sociedad que deposita cuentas ha carecido de acreedores comerciales durante el ejercicio o de compras y gastos por servicios exteriores, es evidente que no puede expresar un período medio de pago. El problema residiría entonces en cómo hacer constar los motivos que impiden la constancia del dato legalmente exigible. Pero ello no ocurre en casos como el analizado en el que la sociedad que presenta las cuentas cuyo deposito se solicita, ni ha cumplimentado el dato correspondiente al período medio de pago a proveedores, ni ha expresado en la hoja correspondiente motivo alguno que le exima del cumplimiento de la obligación legal. No pueden confundirse aquellos supuestos en los que se entiende que el error o falta de información obligatoria debe impedir la generación de los ficheros informáticos para la presentación telemática, con el cumplimiento y formalización de los requisitos legalmente exigibles que necesariamente deben constar cumplimentados en los modelos normalizados cualquiera que sea la forma en que se presenten a depósito. Además existen supuestos en los que las circunstancias resultantes de la memoria o del impreso oficial eximen de la constancia de determinados datos sin que por ello exista error alguno que deba detectar el sistema informático. No es obligatorio acompañar el estado de cambios en el patrimonio neto a los modelos oficiales de depósito de cuentas en los formatos de cuentas abreviadas (salvo el supuesto de realización de balance en modelo normal), o Pymes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15648.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15649.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15650.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15651.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15653.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15654.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15655.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15656.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15657.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15658.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15659.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15660.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15661.pdf>

- R. 5-12-2017.- R.M. Valencia N° VI.- **DEPOSITO DE CUENTAS. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.** No es obligatorio acompañar el estado de cambios en el patrimonio neto a los modelos oficiales de depósito de cuentas en los formatos de cuentas abreviadas (salvo el supuesto de realización de balance en modelo normal), o Pymes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15652.pdf>

- R. 7-12-2017.- R.M. Valencia N° VI.- **DEPOSITO DE CUENTAS. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.** Todas las sociedades están obligadas a hacer constar en la memoria el periodo medio de pago a proveedores. La obligación de expresar en la hoja correspondiente de los modelos el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio incumbe a todas las sociedades mercantiles. Si la sociedad que deposita cuentas ha carecido de acreedores comerciales durante el ejercicio o de compras y gastos por servicios exteriores, es evidente que no puede expresar un periodo medio de pago. El problema residiría entonces en cómo hacer constar los motivos que impiden la constancia del dato legalmente exigible. Pero ello no ocurre en casos como el analizado en el que la sociedad que presenta las cuentas cuyo depósito se solicita, ni ha cumplimentado el dato correspondiente al periodo medio de pago a proveedores, ni ha expresado en la hoja correspondiente motivo alguno que le exima del cumplimiento de la obligación legal. No pueden confundirse aquellos supuestos en los que se entiende que el error o falta de información obligatoria debe impedir la generación de los ficheros informáticos para la presentación telemática, con el cumplimiento y formalización de los requisitos legalmente exigibles que necesariamente deben constar cumplimentados en los modelos normalizados cualquiera que sea la forma en que se presenten a depósito. Además existen supuestos en los que las circunstancias resultantes de la memoria o del impreso oficial eximen de la constancia de determinados datos sin que por ello exista error alguno que deba detectar el sistema informático. No es obligatorio acompañar el estado de cambios en el patrimonio neto a los modelos oficiales de depósito de cuentas en los formatos de cuentas abreviadas (salvo el supuesto de realización de balance en modelo normal), o Pymes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15773.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15774.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15775.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15776.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15777.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15778.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15779.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15780.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15781.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15782.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15783.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15784.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15785.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15787.pdf>

- R. 7-12-2017.- R.M. Valencia N° VI.- **DEPOSITO DE CUENTAS. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.** No es obligatorio acompañar el estado de cambios en el patrimonio neto a los modelos oficiales de depósito de cuentas en los formatos de cuentas abreviadas (salvo el supuesto de realización de balance en modelo normal), o Pymes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15786.pdf>

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

- R. 13-11-2017.- R.M. Ciudad Real.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS Y PRIMA DE EMISIÓN.** La registradora sostiene, con la R. 31.08.1993, que no puede reducirse el capital por pérdidas mientras la sociedad cuente con cualquier clase de reservas voluntarias, teniendo esta consideración la prima de emisión (art. 322 LSC). Esto efectivamente es así, pero entiende la Dirección que en el caso concreto sí «resulta del acuerdo de la junta general que se corrige el desequilibrio patrimonial mediante dicha reducción una vez que el importe de la prima de asunción se ha restado del saldo de las pérdidas acumuladas, a diferencia de lo que ocurría en la R. 31.08.1993». R. 13.11.2017 (Gestnova Tecnic CM, S.L., contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 01.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/01/pdfs/BOE-A-2017-14078.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.M. Alicante N° I.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LOS DATOS SOBRE PERIODO DE PAGO A ACREEDORES NO ES EXIGIBLE EN SOCIEDAD INACTIVA.** La cuestión de

estas resoluciones consiste «en dilucidar si puede llevarse a cabo el depósito de las cuentas de una sociedad presentadas en formato normalizado y abreviado cuando resulta que no aparece cumplimentado el apartado correspondiente a 'información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio', contenido en la hoja IDA2, cuando en la hoja anterior IDA1 de datos generales de identificación e información complementaria requerida en la legislación española, se ha hecho constar que la sociedad está inactiva» (disp. adic. 3 L. 15/05.07.2010, de modificación de la L. 3/29.12.2004, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y O. JUS/471/19.05.2017). Dice la Dirección que si no hay proveedores y pago de bienes o servicios, no puede existir la obligación; esa circunstancia se tendrá que hacer constar de modo expreso, «y es forzoso reconocer que la consignación en el epígrafe correspondiente (01903), de la hoja IDA1, sobre datos generales de identificación e información complementaria requerida en la legislación española, de que la empresa está inactiva, es suficiente para justificar la ausencia de datos en los epígrafes relativos al periodo medio de pago a proveedores». 07.11.2017 (Grupo Gemarc La Marina, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.12.2017). 07.11.2017 (Servicios Inmobiliarios Riu Rau, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.12.2017). 07.11.2017 (Inmoaxa La Marina, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.12.2017). 07.11.2017 (Caloric, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.12.2017). 07.11.2017 (Jujuju Sports, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14147.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14148.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14149.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14150.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14151.pdf>

- R. 7-11-2017.- R.M. Murcia.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LOS DATOS SOBRE PERIODO DE PAGO A ACREEDORES NO ES EXIGIBLE EN SOCIEDAD INACTIVA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.11.2017. 14.11.2017 (Enterprise San Javier Servicios y Asesoramiento, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 04.12.2017). 14.11.2017 (Vivero y Comercial Integrada Villafuerte, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 04.12.2017). 14.11.2017 (Celsan Carrascos, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 04.12.2017). 14.11.2017 (Divalcar, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 04.12.2017). 14.11.2017 (Estación de Servicio Gas Motor, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 04.12.2017). 14.11.2017 (Embutidos Galindo Martos, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 04.12.2017). R. 15.11.2017 (Gas Cartago, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 04.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14206.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14207.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14208.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14209.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14210.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14211.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14212.pdf>

- R. 15-11-2017.- R.M. Murcia.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LOS DATOS SOBRE PERIODO DE PAGO A ACREEDORES NO ES EXIGIBLE EN SOCIEDAD INACTIVA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.11.2017. 15.11.2017 (Ingham's Enterprises, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 07.12.2017). 15.11.2017 (InThe Last Drop La Manga Club, SL, contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 07.12.2017). 15.11.2017 (Simran Indian, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 07.12.2017). 15.11.2017 (Mesón Espadas, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 07.12.2017). R. 16.11.2017 (Resort Sales LMC, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 07.12.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14403.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14404.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14405.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14406.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/07/pdfs/BOE-A-2017-14408.pdf>

- R. 21-11-2017.- R.M. Alicante N° IV.- **RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN PLANTEARSE CUESTIONES DISCIPLINARIAS O DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA DECISIÓN SOBRE CONVOCATORIA DE JUNTA NO ES PROPIAMENTE UNA CALIFICACIÓN. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA POR EL REGISTRADOR MERCANTIL NOMBRANDO SECRETARIO A UN NOTARIO.**1. Recurso gubernativo.- La Dirección toca algunas cuestiones previas sobre el recurso gubernativo:-Planteándose si el recurso era extemporáneo por haberse interpuesto más tarde de un mes desde la notificación, dice que «la remisión del art. 322 LH a las normas sobre procedimiento administrativo (hoy sería el art. 41 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), implica que «la existencia de un mero apunte informático, sin otro respaldo, [como era el caso] no permite tener por cierto el hecho de la notificación en términos tales que prive al ahora recurrente de su derecho; como afirmara la R. 10.12.2013, el derecho de los ciudadanos a recurrir debe prevalecer cuando existan dudas y no resulte acreditado, en la forma legalmente determinada y de modo indubitado, que el ejercicio de su derecho es extemporáneo»; (la Dirección entiende que en este caso «ni resulta acreditada debidamente la identidad del destinatario ni el hecho mismo de la entrega de la notificación», que, según el art. 41 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si no puede hacerse según lo señalado en la solicitud, debe hacerse *por cualquier medio que*

permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado). –Reitera la doctrina de las R. 23.12.2010, R. 70.09.2015, R. 14.12.2016 y R. 7.02.2017), en el sentido de que «en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso)» (art. 326 LH). –En el recurso no puede realizarse «pronunciamiento alguno sobre la pretensión del recurrente de que se adopten medidas disciplinarias o de que se le reconozca un crédito por gastos realizados o por daños y perjuicios», cuestiones que tienen su amparo en los procedimientos previstos en el ordenamiento (vid. arts. 296 y ss. y 313 y ss. LH). –«Esta Dirección General ha afirmado (ver R. 07.03.2016, R. 09.03.2016, R. 25.04.2016 y R. 06.05.2016, en sede de recursos en procedimientos de jurisdicción voluntaria), que la decisión del registrador mercantil declarando la procedencia de la convocatoria de junta general no tiene el carácter de calificación registral, sino que es un acuerdo adoptado por quien en este procedimiento regulado en los arts. 350 y ss. RRM es la autoridad pública competente para resolver la solicitud (R. 13.01.2011 y R. 10.07.2013, entre otras). De aquí se derivan importantes consecuencias como son el escaso rigorismo formal del procedimiento (por todas, R. 21.07.2010), la existencia de un sistema de recursos distinto del previsto para la calificación registral, y la aplicación subsidiaria de [...] la L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en lo no previsto por una norma específica».2. Junta general. –«Constituye el objeto de este expediente determinar si, convocada junta general de socios por resolución del registrador mercantil en la que señala que en la misma debe actuar como secretario determinado notario designado por su nombre y apellidos, es inscribible la escritura de elevación a público de acuerdos sociales cuando resulta que es otro notario el requerido y el que actúa como secretario». La Dirección comienza afirmando que «cuando el registrador mercantil designa a un notario para actuar de secretario lo hace en cuanto tal notario, [...] el acta notarial llevada a cabo por el notario secretario debe desenvolver los mismos efectos que cuando los administradores lo requieren, [...] el acta que levante en ejercicio de su función tendrá el carácter de acta de la junta a los efectos del art. 203 LSC»; pero «debe prevalecer el interés del solicitante de convocatoria de junta, de modo que, acreditada la justa causa que justifique la sustitución, no debe existir impedimento a la constitución de la mesa de la junta general (a salvo siempre el supuesto de que resulte de la convocatoria el carácter personalísimo de la designación)»; en este caso no constaba la causa de la sustitución (luego se averigua que el notario primeramente designado dejó de prestar su ministerio en la circunscripción territorial donde debía celebrarse la junta), pero la Dirección entiende que «es por tanto la condición de notario competente la que prima sobre la persona física concreta a la que se designa; [...] siendo la competencia funcional de todos los notarios idéntica, como idéntica es la exigencia de independencia, imparcialidad y profesionalidad que a los mismos incumbe, no existe inconveniente en aceptar la actuación de un notario distinto al designado por el registrador mercantil dado que no resulta ni su designación con carácter personalísimo, ni su designación en cuanto a persona física desligada de su condición de notario». Ver R. 03.05.2002, en el sentido de que únicamente en el caso de que la designación hubiera sido hecha con carácter personalísimo podía entenderse que la ausencia del designado conllevaba la imposibilidad de celebración de la junta. R. 20.11.2017 (Café Moai, SL, contra Registro Mercantil Alicante) (BOE 13.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/13/pdfs/BOE-A-2017-14645.pdf>

- R. 22-11-2017.- R.M. Burgos.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: CONSTITUCIÓN: PARA ACTIVIDADES QUE EXIGEN TITULACIÓN DEBE PRESUMIRSE QUE SE TRATA DE SOCIEDAD PROFESIONAL SUJETA A LA LEY ESPECIAL. SOCIEDAD PROFESIONAL: DISOLUCIÓN: CIERRE REGISTRAL POR FALTA DE ADAPTACIÓN. SOCIEDAD PROFESIONAL: DISOLUCIÓN: LA DISUELTA POR FALTA DE ADAPTACIÓN A LA LEY PUEDE REACTIVARSE. RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIEN TO.** La Dirección confirma la nota registral que deniega la inscripción de unos acuerdos sociales porque, «al tener la sociedad incluidas en su objeto algunas actividades que se refieren a servicios profesionales (‘el ejercicio de la medicina en sus aspectos clínico, quirúrgicos y de urgencias en centro médico...’) y no haberse adaptado a la L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, dicha sociedad ha quedado disuelta de pleno derecho, habiendo quedado reflejado en la hoja registral, de modo que para inscribir tales acuerdos sociales deberá presentarse, bien el acuerdo de liquidación de la sociedad, bien el acuerdo de reactivación de la sociedad y, simultáneamente, su adaptación a la citada L. 2/2007, o bien la reactivación de la sociedad y, simultáneamente, la modificación del objeto social, suprimiendo las actividades profesionales que el mismo contiene». Reitera que, a falta de la expresión concreta de que se trata de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación, debe entenderse que se trata de una sociedad profesional sometida a la ley especial (ver R. 05.03.2013 y, en ella, S. 18.07.2012); la expresión «disolución de pleno derecho» «hace referencia a la mera circunstancia de que la sociedad entra en disolución por la concurrencia del supuesto previsto en la Ley sin que sea precisa una previa declaración social al respecto; [...] esta operatividad automática no implica empero que el período de liquidación que se abre con la disolución revista características distintas de aquellos supuestos en que la disolución se produce a consecuencia de un acuerdo social (vid. R. 11.12.1996), [...] respeta la persistencia de su personalidad jurídica [...] (por todas, R. 12.03.2013), [...] no impide la reactivación de la sociedad (vid. R. 29.05.1996, R. 31.05.1996, R. 11.12.1996 y R. 12.03.2013), a pesar de la dicción literal del art. 370 LSC, incluso en aquellos supuestos en que, por aplicación de la previsión legal, el registrador hubiera procedido a la cancelación de asientos» (ver disp. trans. 8 RRM). Frente a las airadas alegaciones del recurrente contra la cancelación por el registrador mercantil de los asientos de la sociedad disuelta, la Dirección reitera su doctrina de que el recurso gubernativo solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no contra asientos practicados, aunque sean de cancelación (cfr. arts. 66 y 324 LH); sin embargo, conviene observar que la actuación registral en su día fue de estricto cumplimiento de la disp. trans. 1.3 L. 2/2007: *Transcurrido el plazo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la presente Ley sin que haya tenido lugar la adaptación y su presentación en el Registro Mercantil, la sociedad quedará disuelta de pleno derecho, cancelando inmediatamente de oficio el registrador mercantil los asientos correspondientes a la sociedad disuelta*; por más que haya de darse a la expresión *disuelta de pleno derecho* la interpretación que resulta de lo dicho anteriormente. R. 22.11.2017 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 14.12.2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14730.pdf>

- R. 23-11-2017.- R.M. Barcelona XV.- **SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: DEBE FORMALIZARSE EN ESCRITURA PÚBLICA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE SUBSANARSE POR INSTANCIA EL DEFECTO CUANDO ES NECESARIA ESCRITURA**

PÚBLICA. Un defecto señalado en calificación anterior se pretende subsanar con una certificación del administrador único con firma legitimada notarialmente relativa a una modificación de estatutos acordada por la junta general. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque la modificación de dicha disposición estatutaria debe constar elevada a escritura pública». Dice la Dirección que, aunque el art. 64.2 RRM dispone que *las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, podrán subsanarse por instancia del interesado con la firma puesta en presencia del registrador o legitimada notarialmente*, ese mismo precepto reglamentario exceptúa el caso en que sea necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado, y así ocurre con la exigencia del art. 290 LSC, de que en todo caso, el acuerdo de modificación de estatutos se hará constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14733.pdf>

- R. 27-11-2017.- R.M.C. N° I.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY SIMILITUD CONCEPTUAL Y FONÉTICA DE DENOMINACIONES «TU GESTORÍA EN LÍNEA» Y «GESTIÓN DE LÍNEAS, S.L.»** La Dirección trata el concepto de «identidad sustancial» o «cuasi identidad» en las denominaciones sociales (art. 408 RRM), en términos ya tratados en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.10.2015 y R. 21.07.2017). Y concluye que no existe esa identidad entre las dos indicadas, ni desde el punto de vista gramatical ni desde el punto de vista fonético: «Desde el punto de vista gramatical (art. 408.1, 1 y 2, RRM), la denominación solicitada «Tu Gestoría en Línea» es suficientemente singular y perfectamente distinguible de la existente «Gestión de Líneas», que no permite la identificación entre la actividad (Gestoría), y la acción (Gestión), ni facilita la confusión gramatical entre el nombre y la forma verbal. Además, la denominación solicitada hace referencia a la prestación de un servicio de forma telemática o no presencial (es decir, se centra en la forma de prestación), mientras que la registrada hace referencia al objeto de la prestación. [...] A la misma conclusión se llega desde el punto de vista fonético (art. 408.1.3 RRM), en el que con toda claridad no existe identidad ni similitud que produzca error o confusión entre una denominación y la otra».

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/14/pdfs/BOE-A-2017-14738.pdf>

- R. 29-11-2017.- R.M. Madrid N° XI.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016 y R. 11.07.2016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15154.pdf>

- R. 4-12-2017.- R.M. Barcelona N° I.- **SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: LA «CLÁUSULA DE ARRASTRE» REQUIERE CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS SOCIOS.** Se trata de una cláusula de «arrastre», «drag along» o «cláusula di trascinamento», consignada en los estatutos de una sociedad limitada. La Dirección la considera admisible siempre que se acuerde por la unanimidad de los socios: «Entre las modificaciones convencionales admitidas se encuentra la consistente en cláusulas estatutarias por las que un socio que pretenda transmitir sus participaciones a un tercero obligue a los demás socios a transmitir también las suyas a ese tercero en las mismas condiciones o en las que los propios socios hubieren previamente acordado; con este tipo de disposiciones estatutarias, denominadas de arrastre, o 'drag along', se pretende facilitar la adquisición por un tercero de una cantidad significativa de participaciones frente a posibles conductas obstruccionistas de socios minoritarios; su licitud es indudable habida cuenta de la posibilidad de pactos estatutarios que impongan la obligación de transmitir sus participaciones a los demás socios o a terceras personas determinadas cuando concurran circunstancias expresadas de forma clara y precisa en los estatutos (art. 188.3 RRM)». Pero, «tanto se considere que es un supuesto de imposición de obligaciones a los socios (art. 291 LSC), como una causa estatutaria de exclusión del socio (art. 351 LSC), exige en su configuración estatutaria el consentimiento unánime de los socios, sin que pueda suplirse dicho consentimiento unánime atribuyendo un derecho de separación al socio que no hubiere votado a favor, por no ser una mera cláusula de restricción de transmisión de participaciones sociales (cfr. art. 346.2 LSC)»; ahora bien, desde el punto de vista formal «es suficiente el acuerdo mayoritario de la junta siempre que a tal acuerdo presten su consentimiento individual todos los demás socios, en la misma junta o en un momento posterior (así resulta del art. 207.2 RRM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15582.pdf>

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.1. Propiedad. (Por María Tenza Llorente)

- R. 21-11-2017.- R.P. Pineda de Mar.- **DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LEGALES. DECRETO LEY 1/2015, DE 24 DE MARZO.** Los derechos de adquisición preferente que son objeto de controversia constituyen uno de los instrumentos mediante los cuales la Generalidad de Cataluña trata de potenciar la movilización del parque de viviendas adquiridas por las entidades bancarias como consecuencia de procedimientos de ejecución o dación, junto con otras como la expropiación temporal de la vivienda (establecido por el artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial^[1]) o de medidas jurídico- civiles para fomentar el acceso a la vivienda (como la introducción de la propiedad temporal y compartida en el Libro V, según el Preámbulo de la Ley 19/2015, de 29 de julio). Más concretamente, estos derechos de tanteo y retracto son los previstos por el párrafo dos del artículo 15.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de derecho a la vivienda, tras la modificación operada por el artículo 2 del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo (vigente desde el día 27 de marzo de 2015), que dispone, a los efectos de la transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, las áreas de tanteo y retracto pueden coincidir con las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada delimitadas en los planes locales de vivienda, en el Plan territorial sectorial de vivienda o, mientras estas no estén delimitadas, con las que prevé el anexo del Plan para el derecho a la vivienda. El Decreto 75/2014, de 27 de mayo, de plan de derecho a vivienda, fija áreas de demanda social fuerte y acreditada (a que se remite también la Disposición Final Segunda de

la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial). Por tanto, se impone el cierre registral si no se acredita que se ha efectuado la indicada notificación, al exigir los artículos 134 y 135 de la Ley 18/2007 que se acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por ella para proceder a la inscripción registral. Con carácter general, Resolución de 17 de noviembre de 2011 de la Dirección General de los Registros y Notariado, para un caso de transmisión de Viviendas de Protección Oficial en Andalucía, exige esa notificación previa. Por su parte, la Resolución de la JUS/501/2014, de 28 de febrero, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas [2], también para el caso de una vivienda de protección oficial, considera necesaria la notificación en un caso de elevación a público de contrato privado de compraventa otorgada en cumplimiento de una sentencia. Por otra parte, es importante destacar que en el caso de las transmisiones que se efectúan en el término municipal del Barcelona, es necesaria la notificación al Ayuntamiento de Barcelona, en virtud de la Disposición Final Séptima 3 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, antes citada, según la cual *los derechos de tanteo y retracto regulados por el artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, en el ámbito territorial del municipio de Barcelona pueden ser ejercidos por la Agencia de la Vivienda de Cataluña o por el Ayuntamiento de Barcelona. A tal efecto, la decisión de transmitir la vivienda debe comunicarse a las dos administraciones, sin que establezca preferencia en el ejercicio del derecho entre estas Administraciones.* Desde la perspectiva temporal, la duración de estos derechos se establecen en la Disposición Final primera del Decreto Ley 1/2015, que limita su ejercicio a los 6 años siguientes a la entrada en vigor del Decreto ley, por lo que, salvo una hipotética prórroga legal, no operará en transmisiones posteriores a 27 de marzo de 2021. A su vez, se entiende que sólo son objeto de estos derechos las adquisiciones verificadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, es decir, las posteriores a 9 de abril de 2008. Únicamente se exceptúa el caso de que el derecho se haya extinguido por las causas generales establecidas en el artículo 532-1 del Libro V. Al tratarse de una limitación legal de dominio (teniendo en cuenta las tres fuentes normativas a que se remite el precepto), ex artículo 37 de la Ley Hipotecaria y 568-1.2 del Libro V del Código Civil de Cataluña, en la práctica es posible que no se haga constar en el asiento de inscripción registral de la ejecución o dación en pago ni transmisiones ulteriores de la finca. Desde el punto de vista objetivo, se aplica a las viviendas cuya terminación se haya efectuado con anterioridad a la adquisición[3] y es importante destacar en esta Resolución que quedan excluidos los edificios y los solares, por lo que acoge una interpretación literal del artículo y contribuye a eliminar uno de los interrogantes, si bien en caso de posterior división horizontal de edificios constituidos por viviendas no queda justificado que se aplique el régimen y si no lo estuvieran no, pues hace de peor condición al titular registral que divide horizontalmente frente al que no lo hace sin que materialmente exista causa que lo justifique. Por otro lado y en contra de la interpretación restrictiva que generalmente se aplica a las limitaciones de dominio, dado el interés público, entiende exigible la notificación a toda adquisición onerosa, no exclusivamente la compraventa, ya que el precepto emplea el término *transmisión* por lo que engloba aportaciones para constitución o aumento de capital o a comunidades conyugales en su caso o enajenaciones forzosas, supuestos en que la determinación del valor a los efectos de determinar si la notificación se ajusta a las condiciones de la transmisión dependerá del asignado por los interesados o en el fijado en la transmisión forzosa de que se trate. Parece, por tanto, que sólo quedan excluidas las adquisiciones título lucrativo. Queda pendiente, aunque hubiera sido deseable, determinar claramente si se procede o no en caso de segundas transmisiones puesto que es frecuente el supuesto práctico en que, una vez comunicada a la Agencia de Vivienda u Organismo de carácter público a quien la Generalidad lo haya concedido en uso de la potestad que le concede el artículo 2 del Decreto Ley, esta no lo ejercite en esa transmisión pero se reserve el derecho para ulteriores transmisiones del inmueble. En estos casos claramente ha de mantenerse su efectividad. Pero el problema radica en la inseguridad jurídica que genera en segundas o ulteriores transmisiones de inmuebles que inicialmente, como el supuesto de hecho, no estaban sujetas al derecho, pues obliga a una investigación jurídica del título por virtud del cual se inscribieron las adquisiciones previas por medio de una publicidad registral que va más allá de la constancia de la titularidad actual[4]. En resumen, para poder proceder a la inscripción de una escritura de transmisión de vivienda, es preciso acreditar la notificación a la Agencia de Vivienda a fin de que pueda ejercitar sus derechos de adquisición preferente, siempre que esté en área de demanda residencial fuerte y acreditada delimitada por los cuerpos normativos a que se remite el artículo 2 del Decreto Ley 1/2015.

[1] En línea a las políticas adoptadas por otras Comunidades Autónomas, como Andalucía, que aprobó la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

[2] Así, Resolución de 5 de mayo de 2008. Ver Boletín SERC número 170, marzo- abril 2014, páginas 35 a 38.

[3] Siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado (así, Resolución de 28 de junio de 2016) se ha de tener en cuenta la fecha en que quede acreditada la terminación, no la de la concreta inscripción.

[4] El artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, en cuanto al contenido de la nota simple informativa dispone que sólo puede expedirse respecto de asientos vigentes.

<http://portal.dogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7512/1647770.pdf>

- R. 1-12-2017.- R.P. Barcelona N° 8.- **URBANISMO. LIBRO DEL EDIFICIO.** Desde el punto de vista procedimental, la Dirección General no se pronuncia sobre la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, pues el documento había sido objeto de subsanación e inscripción previa. Así resulta del último inciso del artículo 325 de la Ley Hipotecaria y se pronuncia el Centro Directivo en múltiples Resoluciones, como en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 19 de mayo de 2016, cuyo fundamento de Derecho segundo entiende que *hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculos para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 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 tanto, en línea con dicha doctrina, igual criterio debe aplicarse al caso en que solo se discuta uno de los fundamentos, y no otro, del defecto en cuestión.* Supuesto de hecho diferente es que el registrador, a la vista del recurso, decida practicar la inscripción (fundamento de Derecho segundo de la Resolución de fecha 23 de enero de 2017, que inadmitió el recurso). En este caso, la remisión genérica efectuada a la Ley Hipotecaria por el artículo 3.1 de la Ley 4/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que

deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña serían el fundamento que permitiría resolver también estos casos a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas. Por lo que respecta al fondo, la entrega del Libro de Edificio es un requisito impuesto por los artículos 25 65.1 d) de la Ley 18/2007, de 18 de diciembre, de derecho a la vivienda, que han de ser exigidos en el momento de otorgamiento de escritura (artículo 132 b) y por el registrador de la propiedad para inscribir (artículo 135). El Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio deroga el anterior de 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas y entró en vigor el 8 de mayo de 2015. En el primer aspecto, la inspección técnica, el Anexo I del Decreto establece un calendario (rubricado Programa de inspecciones técnicas de los edificios de viviendas) del siguiente tenor: todos los edificios de viviendas se han de someter a inspección técnica antes de los 45 años de antigüedad, tomando como fecha para determinar la antigüedad la que consta en el catastro. Para el caso de que no conste, se puede acreditar la antigüedad por otros medios admitidos en derecho. Con objeto de acreditar el cumplimiento de esta obligación hay que presentar a la Administración el informe de la inspección técnica del edificio de viviendas antes de que se cumplan los 45 años de antigüedad, con las excepciones siguientes en cuanto a edificios plurifamiliares:

- 1.- Edificios con una antigüedad anterior a 1960, el plazo fine el 31 de diciembre de 2015.
- 2.- Edificios con una antigüedad anterior a 1971, el plazo fine el 31 de diciembre de 2016.
- 3.- A partir de esa fecha, deben inspeccionarse en un plazo que no exceda de los 45 años de antigüedad (antes del 31 de diciembre de 2019).

De la interpretación conjunta de este artículo junto con el artículo 132[1] de la Ley del Derecho a la Vivienda de 28 de diciembre de 2007 (en vigor desde el 8 de abril de 2008) y el al artículo 135.1 antes citados, constituye defecto que impide la inscripción la vulneración de estos preceptos. El Decreto 67/2015 establece en sus artículos 19 y siguientes y 22 y siguientes, los requisitos de los libros del edificio según sea nueva construcción o antigua, señalando para estas últimas que no se depositan en el Registro de la Propiedad los libros, sino que se custodian por los propietarios. En propiedades horizontales, por el presidente, por el secretario o por el administrador. Por último, el artículo 26 señala que, para las viviendas ya existentes, el libro del edificio debe formarse una vez recibido el informe de inspección técnica. Por ello, se impone la constancia de la existencia del libro del edificio no sólo en las viviendas terminadas con posterioridad al 8 de abril de 2009 (viviendas existentes), sino también en aquellas anteriores que hayan debido pasar la inspección técnica del edificio, en cuyo caso no constan depositados en el registro, pues se trata de un supuesto distinto al establecido por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la renuncia, esta admisibilidad contrasta con la sostenida en materia de cédula de habitabilidad. Por lo que se refiere al deber de entregarla y la imposibilidad de renuncia, la Dirección General de Derecho entiende que la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, es imperativa y tiene por finalidad fijar parámetros de calidad de las viviendas, imponiendo un conjunto de obligaciones a los distintos agentes de la construcción, por lo que no cabe que el adquirente renuncie a ellas para obviar el requisito (Resolución de 31 de marzo de 2009, Fundamento de Derecho Segundo). Tampoco admite la renuncia la Resolución de 20 de abril de 2010 que se refería a persona jurídica que renuncia, pues ni la Ley ni el entonces vigente Decreto 55/2009, de 7 de abril, distinguen entre personas físicas y jurídicas para exigir este requisito, afirmando en el Fundamento de Derecho Segundo que la renuncia hecha en estos términos es contraria a la Ley sin que las personas jurídicas puedan eludir la obligación que les imponen los artículos 26.2 y 132 a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y 8 del Decreto 55/2009, de 7 de abril. La escritura que la contiene no se habría tenido que autorizar ni puede tener acceso al registro de la propiedad mientras no se aporte la cédula o el informe técnico supletorio, sin perjuicio que, en virtud de la compraventa y de la tradición que se formaliza, la sociedad compradora haya adquirido plenamente la propiedad de la vivienda objeto del contrato (hoy, artículo 10 del Decreto 141/2012, de 30 de octubre). Ahora bien, en el caso del libro del edificio, el matiz estriba en que el artículo 15.3 del Decreto 67/2015 permite la exoneración del deber de entregar el certificado de aptitud y el informe técnico por causas justificadas. De ahí que el apartado cuarto disponga que los notarios y los registradores han de informar de estas obligaciones y hacer constar, si procede, la exoneración en los actos de transmisión. En la práctica, esta advertencia se hace constar en la nota de despacho. Por ello, siendo estos documentos parte del libro del edificio, se entiende por la Dirección General que se puede en consecuencia renunciar, pero de forma clara y terminante, en los términos en que se pronunció la Resolución 1719/2017, de 12 de julio[2]. Esta Resolución de 2010 entronca además con la ausencia de diferenciación entre personas físicas y jurídicas, consumidores o no, que sostiene la Dirección General en la Resolución que es objeto de comentario, pues la Ley no distingue y no precisa en ningún caso que haya de ser consumidor el adquirente (así, fundamento de Derecho tercero de la Resolución de 25 de octubre de 2013[3].

En resumen, se ha de exigir la exhibición o renuncia expresa del adquirente al libro del edificio en las transmisiones de fincas sujetas a dicha obligación.

[1] Los notarios, antes de autorizar la suscripción de un acto de transmisión o cesión del uso de viviendas, deben exigir el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, especialmente las siguientes: b) El edificio debe disponer del libro del edificio, salvo en los casos de edificios ya existentes que aún no hayan sido sometidos a dicha obligación.

[2] Ver Boletín SERC número 188, julio-agosto 2017, páginas 32 y siguientes

[3] Ver Boletín SERC número 168, noviembre diciembre 2013, páginas 19-20

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7513/1648003.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4063-2017, contra el artículo 3.1, apartados a) y b) e inciso del artículo 6 relativo a las "entidades que, sin tener personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o patrimonio separado susceptible de imposición, definidas como obligados tributarios por la normativa tributaria general" de la Ley de la Generalidad de Cataluña 6/2017, de 9 de mayo, del Impuesto sobre los activos no productivos de las personas jurídicas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14160.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5003-2017, contra la Ley del Parlamento de Cataluña 13/2017, de 6 de julio, de las asociaciones de consumidores de cannabis.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14161.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5284-2017, contra la Ley 15/2017, de 25 de julio, de la Agencia de Ciberseguridad de Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14162.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5333-2017, contra el artículo 1 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 5/2017, de 1 de agosto, de medidas urgentes para la ordenación de los servicios de transporte de viajeros en vehículos de hasta nueve plazas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14163.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5334-2017, contra determinados preceptos de la Ley de la Generalidad de Cataluña 16/2017, de 1 de agosto, del Cambio Climático.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14164.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5424-2017, contra el artículo 3, en lo relativo al suministro de electricidad y gas de la Ley valenciana 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética en la Comunidad Valenciana.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14165.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5425-2017, contra determinados preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/04/pdfs/BOE-A-2017-14166.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 125/2017, de 13 de noviembre de 2017. Recurso de amparo 2350-2014. Promovido por don Leopoldo Barrantes Conde en relación con la Sentencia del Tribunal Supremo que le condenó por un delito de falsedad en documento oficial. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: condena, pronunciada en casación, fundada en la atribución de valor probatorio a testimonios personales valorados sin respetar las garantías de publicidad, intermediación y contradicción (STC 167/2002).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15170.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 126/2017, de 13 de noviembre de 2017. Recurso de amparo 5291-2015. Promovido por doña MB.M.P., en relación con la Sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo que estimó el recurso de casación para la unificación de doctrina formulado por la contraparte en proceso por despido. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (derecho al recurso): STC 147/2016 (sentencia de casación que dejó imprejuzgada la alegación fundamental de falta de competencia del órgano administrativo que acordó la amortización, entre otras, de la plaza controvertida).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15171.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 127/2017, de 13 de noviembre de 2017. Recurso de amparo 5353-2015. Promovido por los herederos de doña N.A.C., en relación con la Sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo que estimó el recurso de casación para la unificación de doctrina formulado por la contraparte en proceso por despido. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (derecho al recurso): STC 147/2016 (sentencia de casación que dejó imprejuzgada la alegación fundamental de falta de competencia del órgano administrativo que acordó la amortización, entre otras, de la plaza controvertida).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15172.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 128/2017, de 13 de noviembre de 2017. Recurso de amparo 7369-2015. Promovido por Fomento Inmobiliario y Urbanización, S.A., respecto de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimatoria del recurso de apelación sobre liquidación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva (motivación) y a la prueba: denegación de prueba propuesta en apelación; resolución judicial que ofrece una valoración motivada de la prueba obrante en las actuaciones y da respuesta a la alegación del pretendido carácter confiscatorio del tributo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15173.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 129/2017, de 13 de noviembre de 2017. Recurso de amparo 2031-2016. Promovido por doña Estrella Rodríguez Sánchez en relación con la Sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo que estimó el recurso de casación para la unificación de doctrina formulado por la contraparte en proceso por despido. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (derecho al recurso): STC 147/2016 (sentencia de casación que dejó imprejuzgada la alegación fundamental de falta de competencia del órgano administrativo que acordó la amortización, entre otras, de la plaza controvertida). Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15174.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 130/2017, de 13 de noviembre de 2017. Recurso de amparo 2817-2016. Promovido por doña María Ángeles Cestero Gordillo en relación con las Sentencias de la Audiencia Provincial y un

Juzgado de Instrucción de Madrid que absolvieron a todos los acusados en juicio de faltas de lesiones. Vulneración de los derechos a la defensa y a la prueba: resoluciones judiciales que hacen recaer sobre la parte la carga de aportar los medios técnicos que permitan la audición y el visionado de una grabación de los hechos controvertidos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15175.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 131/2017, de 13 de noviembre de 2017. Recurso de amparo 3538-2016. Promovido por don Javier María García López y doña Carmen Allué Camacho respecto de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León que, en apelación, estima impugnación de la resolución de un proceso de provisión de puesto de trabajo en la Administración de la Junta de Castilla y León. Vulneración del derecho de acceso a las funciones públicas en condiciones de igualdad: resolución judicial que crea una causa de incompatibilidad basada en el nexo matrimonial entre dos funcionarios que ocupan puestos jerárquicamente relacionados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15176.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 132/2017, de 14 de noviembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 3277-2017. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados respecto de la Ley de la Junta General del Principado de Asturias 2/2017, de 24 de marzo, de segunda modificación de la Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de montes y ordenación forestal. Principio de protección ambiental, competencias sobre montes y aprovechamientos forestales: constitucionalidad de la norma legal autonómica que, de acuerdo con la legislación básica en la materia, suprime el carácter obligatorio de la acotación del pastoreo en los terrenos afectados por un incendio forestal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15177.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 133/2017, de 16 de noviembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 2845-2007. Interpuesto por el Presidente del Gobierno respecto de los artículos 27 a 45 de la Ley del Parlamento de Galicia 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia. Competencias sobre derecho civil: nulidad de los preceptos legales autonómicos que regulan la adopción y la autotutela. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15178.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 134/2017, de 16 de noviembre de 2017. Conflicto positivo de competencia 4540-2012. Planteado por el Gobierno de la Nación en relación con diversos preceptos del Decreto del Gobierno Vasco 114/2012, de 26 de junio, sobre régimen de las prestaciones sanitarias del Sistema Nacional de Salud en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Competencias sobre condiciones básicas de igualdad, inmigración y extranjería, sanidad y régimen económico de la Seguridad Social: nulidad de los preceptos reglamentarios autonómicos que extienden la cobertura sanitaria a sujetos no incluidos en el Sistema Nacional de Salud y modifican las condiciones de aportación de los usuarios en la financiación de medicamentos. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15179.pdf>

- **PLENO. AUTO** 150/2017, de 14 de noviembre de 2017. Cuestión prejudicial de validez sobre normas forales fiscales 3438-2017. Inadmite a trámite la cuestión prejudicial de validez sobre normas forales fiscales 3438-2017, planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en relación con el artículo 102.1 de la Norma Foral 2/2005, de 10 de marzo, general tributaria del territorio histórico de Bizkaia. Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15180.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5659-2017, contra diversos preceptos de la Ley de la Asamblea de Extremadura 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/21/pdfs/BOE-A-2017-15184.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5051-2017, en relación con el apartado b) de la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/21/pdfs/BOE-A-2017-15185.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5448-2017, en relación con el artículo 9. a) de la Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Castilla-La Mancha, de medidas en materia de tributos cedidos, por posible vulneración de los artículos 14 y 31.1 de la CE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/21/pdfs/BOE-A-2017-15187.pdf>

2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S. 4095/2017.- 21-11-2017. SALA DE LO CIVIL SECCIÓN 1ª.- **CONCURSO DE ACREEDORES. HIPOTECA.** Cancelación de la hipoteca ordenada por el juez del concurso en un mandamiento dictado como consecuencia de que la finca ha sido transmitida a un tercero, junto con el resto de los bienes y derechos que componen la unidad productiva de la sociedad, sin que el precio asignado al bien hipotecado cubra la totalidad del crédito garantizado y sin que conste en el mandamiento que se hubieran respetado los requisitos previstos a tal efecto en el art. 155.4 LC. Exigencia del consentimiento del acreedor hipotecario. Calificación registral de documentos judiciales: el registrador no puede entrar en el fondo de la resolución, pero sí calificar que en el mandamiento conste el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena judicialmente.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 4116/2017.- 23-11-2017. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **CONSUMIDOR. CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.** En el préstamo para la financiación de la construcción, el autopromotor es consumidor, pues no hace tareas en el marco de una actividad empresarial, sino para la satisfacción del acceso a una vivienda. Pero si al tiempo de pedir el préstamo el prestatario lo era en concepto de promotor, con la finalidad de revender, entonces no era consumidor en el momento en que se celebró el contrato.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 4217/2017.- 20-11-2017. SALA DE LO CIVIL SECCIÓN 1ª.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. LIQUIDACIÓN.** Inclusión o no de una clínica dental en el activo del inventario por ser una empresa o establecimiento fundado vigente la sociedad de gananciales a expensas de los bienes comunes. Su calificación como ganancial. Naturaleza también ganancial de sus rendimientos desde la disolución de la sociedad de gananciales hasta su liquidación: distinción entre la titularidad precisa para el ejercicio de una actividad y la base económica del negocio. ante el mero ejercicio de una actividad profesional. Con independencia de su denominación y que desde el inicio la clínica se identificara con el nombre de uno de los cónyuges, en los servicios prestados predomina el aspecto objetivo de la estructura y la organización mediante la apertura al público de un establecimiento en el que hay un mobiliario y personal, y el cónyuge no se limita a desarrollar personalmente su actividad profesional, sino que la ejercita dando lugar a un entramado de instrumentos que determina la aplicación del art. 1347.5.º CC, y determinando, pues, su carácter ganancial. Comunidad postganancial»: su naturaleza y régimen aplicable.

<http://www.poderjudicial.es>

2.1 Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan María Díaz Fraile)*

- S.T.S. 581/2017.- 26-10-2017. SALA 1ª DE LO CIVIL.- **PREARIO. CARGA.** La situación de precario no cesa por el hecho de que sea consentida durante cierto tiempo por el propietario. La carga sobre alegación y justificación del título posesorio corresponde al poseedor no propietario que en el caso del arrendamiento implica la necesidad de justificar el pago de la renta estipulada, pues sin renta no existe arrendamiento y la posesión queda injustificada. Se estima el recurso de casación.

<https://supremo.vlex.es>

- S.T.S. 510/2017.- 20-9-2017. SALA 1ª DE LO CIVIL.- **IMPUGNACIÓN JUNTA GENERAL. SOCIEDAD ANÓNIMA.** Si se cumplen todos los requisitos legales, la junta no podrá ser tachada de nulidad; no obstante, habrá supuestos en que procedería la sanción de nulidad si se acreditara el ánimo del convocante de que el anuncio pasara desapercibido. Se desestima el recurso de casación.

<https://supremo.vlex.es>

- S.T.S. 589/2017.- 6-11-2017. SALA 1ª DE LO CIVIL.- **PENSIÓN COMPENSATORIA. CARÁCTER INDEFINIDO.** El establecimiento de un límite temporal para la percepción de la pensión compensatoria, además de ser tan solo una posibilidad para el órgano judicial, depende de que con ello no se resienta la función de restablecer el equilibrio que le es consustancial, siendo ésta una exigencia o condición que obliga a tomar en cuenta las específicas circunstancias del caso. Se estima el recurso de casación.

<https://supremo.vlex.es>

- S.T.S. 643/2017.- 24-11-2017. SALA 1ª DE LO CIVIL.- **CLÁUSULA SUELO. PRÉSTAMO PROMOTOR.** El hecho de que el préstamo hipotecario no sea concedido directamente al consumidor, sino que este se subrogue en un préstamo previamente concedido al promotor que le vende la vivienda, no exime a la entidad bancaria de la obligación de suministrar al consumidor información que le permita adoptar su decisión de contratar con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá subrogarse como prestatario en el préstamo hipotecario, sin necesidad de realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato. Se estima el recurso de casación.

<https://supremo.vlex.es>

- S.T.S. 608/2017.- 15-11-2017. SALA 1ª DE LO CIVIL.- **HIPOTECA MULTIDIVISA. FALTA DE TRANSPARENCIA.** La falta de transparencia de las cláusulas multidivisa ha generado para los prestatarios un grave desequilibrio, en contra de las exigencias de la buena fe, puesto que, al ignorar los graves riesgos que entrañaba la contratación del préstamo, no pudieron comparar la oferta del préstamo hipotecario multidivisa con las de otros préstamos y se ha agravado su situación económica y jurídica. Se estima el recurso de casación.

<https://supremo.vlex.es>

- S.T.S. 587/2017.- 2-11-2017. SALA 1ª DE LO CIVIL.- **CLÁUSULA SUELO. CONTROL DE TRANSPARENCIA. NO CONSUMIDOR.** El control de transparencia sobre cláusulas abusivas solo es aplicable a las condiciones generales incluidas en contratos celebrados con consumidores. Se desestima el recurso de casación.

<https://supremo.vlex.es>

- S.T.S. 558/2017.- 16-10-2017. SALA 1ª DE LO CIVIL.- **PRÉSTAMO HIPOTECARIO. FALTA DE TRANSPARENCIA.** La protesta por la inclusión de una cláusula de la que no se advirtió a los prestatarios no puede considerarse como una convalidación del contrato, pues no constituye un acto inequívoco de la voluntad tácita de convalidación o confirmación del contrato. Se trata de una solicitud dirigida a reducir las consecuencias negativas que la cláusula cuestionada tenía para los prestatarios, que no les impide posteriormente solicitar la declaración de nulidad absoluta de tal cláusula. Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal.

<https://supremo.vlex.es>

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

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

-S.T.J.U.E. 7-12-2017.-C-598/15 **SENTENCIA DEL TJUE (SALA QUINTA) DE 7 DE DICIEMBRE DE 2017, EN EL ASUNTO C-598/15 (BANCO SANTANDER)**. Procedimiento prejudicial — Directiva 93/13/CEE — Contratos celebrados con los consumidores — Cláusulas abusivas — Facultades del órgano jurisdiccional nacional — Efectividad de la protección reconocida a los consumidores — Contrato de préstamo hipotecario — Procedimiento extrajudicial de ejecución de la garantía hipotecaria — Procedimiento judicial simplificado de reconocimiento de los derechos reales del adjudicatario. Fallo del Tribunal: "El artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, no resultan de aplicación en un procedimiento como el que es objeto del litigio principal, iniciado por quien obtuvo la adjudicación de un bien inmueble en un proceso de ejecución extrajudicial de la garantía hipotecaria constituida sobre ese bien por un consumidor en beneficio de un acreedor profesional y que persigue la protección de los derechos reales legalmente adquiridos por el adjudicatario, en la medida en que, por una parte, ese procedimiento es independiente de la relación jurídica que une al acreedor profesional y al consumidor y, por otra parte, la garantía hipotecaria ha sido ejecutada, el bien inmueble ha sido vendido y los derechos reales sobre el mismo han sido transmitidos sin que el consumidor haya hecho uso de los recursos legales previstos en este contexto."

<http://curia.europa.eu>

-S.T.J.U.E. 14-9-2017.-C-372/16 **EL REGLAMENTO «ROMA III» NO DETERMINA LA LEY APLICABLE A LOS DIVORCIOS PRIVADOS**. El Sr. Raja Mamisch y la Sra. Soha Sahyouni, que contrajeron matrimonio en Siria, residen actualmente en Alemania. Ambos poseen tanto la nacionalidad siria como la nacionalidad alemana. En 2013, el Sr. Mamisch se divorció de su esposa a través de un representante que pronunció la fórmula de divorcio ante el tribunal religioso de la sharía de Latakia (Siria), que declaró el divorcio. Se trata de un divorcio «privado», puesto que la intervención del tribunal religioso no es constitutiva de tal divorcio. A continuación, la Sra. Sahyouni firmó una declaración en la que reconocía haber recibido la compensación íntegra que, según la legislación religiosa, le correspondía de acuerdo con el contrato matrimonial y del divorcio operado mediante declaración unilateral de voluntad de su marido, y en la que eximía por lo tanto a éste de cualquier obligación que pudiera tener frente a ella. Posteriormente, el Sr. Mamisch solicitó en Alemania el reconocimiento del divorcio, solicitud que fue estimada por el Presidente del Oberlandesgericht München (Tribunal Superior Regional Civil y Penal de Múnich, Alemania), por considerar, concretamente, que el Reglamento «Roma III», relativo a la ley aplicable al divorcio, cubría este tipo de solicitudes y que, en virtud de dicho Reglamento, el divorcio en cuestión estaba sometido al Derecho sirio. La Sra. Sahyouni impugnó el reconocimiento del divorcio ante el Oberlandesgericht München, que planteó al Tribunal de Justicia varias cuestiones relativas a la interpretación del Reglamento «Roma III». En su sentencia dictada hoy, el Tribunal de Justicia comienza recordando que ya declaró en una resolución anterior que el «Roma III» no se aplica, en sí mismo, al reconocimiento de una resolución de divorcio dictada en un Estado tercero. Pese a ello, en virtud del Derecho alemán, a los efectos del reconocimiento en Alemania de un divorcio privado pronunciado en un Estado tercero, los requisitos sustantivos que debe cumplir ese divorcio se examinan a la luz del Derecho del Estado determinado sobre la base del «Roma III». Así pues, tal como subraya el Oberlandesgericht München, si resultase que el Reglamento Roma III no se aplica a los divorcios privados, el presente litigio debería resolverse sobre la base de las normas alemanas de conflicto de leyes. Por esta razón, el Tribunal de Justicia ha examinado a pesar de todo la cuestión de si este Reglamento en cuanto a tal se aplica a un divorcio privado como el que es objeto del presente asunto, que resulta de una declaración unilateral de voluntad de uno de los cónyuges ante un tribunal religioso, y determina la ley aplicable a ese divorcio. Sin embargo, el Tribunal de Justicia ha concluido que de los objetivos perseguidos por el Reglamento Roma III se desprende que éste atañe únicamente a los divorcios pronunciados por un órgano jurisdiccional estatal o bien por una autoridad pública o bajo el control de ésta. Por consiguiente, un divorcio resultante de una declaración unilateral de voluntad de uno de los cónyuges ante un tribunal religioso, como el que es objeto del presente asunto, no está comprendido en el ámbito de aplicación material del Reglamento Roma III. El Tribunal de Justicia destaca además que, desde la adopción del Reglamento Roma III, varios Estados miembros han introducido en sus ordenamientos jurídicos la posibilidad de pronunciar divorcios sin la intervención de una autoridad estatal. No obstante, la incorporación de los divorcios privados al ámbito de aplicación de este Reglamento exigiría adaptaciones que son de competencia exclusiva del legislador de la Unión.

<http://curia.europa.eu>

4.2. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por Juan María Díaz Fraile

- S.T.J.U.E C:598/15.-7-11-2017.- **PROCEDIMIENTO PREJUDICIAL. DIRECTIVA 93/13/CEE**. Contratos celebrados con los consumidores. Cláusulas abusivas. Facultades del órgano jurisdiccional nacional. Efectividad de la protección reconocida a los consumidores. Contrato de préstamo hipotecario. Procedimiento extrajudicial de ejecución de la garantía hipotecaria. Procedimiento judicial simplificado de reconocimiento de los derechos reales del adjudicatario.

<http://curia.europa.eu>

5. Sentencias de los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo

- S.T.S. 4184/2017.- 31-10-2017. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **COMPROBACIÓN DE VALORES**. Anulación de la anterior comprobación por defecto de forma: el plazo del que dispone el órgano competente para adoptar la decisión que proceda es, exclusivamente, el que le restaba -en el procedimiento originario- para dictar la correspondiente resolución desde el momento en el que tuvo lugar el defecto determinante de la indefensión.

<http://www.poderjudicial.es>

- **SENTENCIA** de 4 de diciembre de 2017, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Orden IET/2735/2015, de 17 de diciembre, por la que se establecen los peajes de acceso de energía eléctrica para 2016 y se aprueban determinadas instalaciones tipo y parámetros retributivos de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, y anula su artículo 5 en cuanto fija para 2016 la partida correspondiente de la parte recurrente en la financiación del déficit de 2013, y su artículo 8 en cuanto establece el incentivo o penalización de reducción de pérdidas de la recurrente correspondiente a la retribución del año 2015 asociado a pérdidas de la red del año 2013.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15860.pdf>

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1. INSTITUCIONAL:

- Declaración conjunta sobre las prioridades legislativas de la UE para 2018-2019.
- Acuerdo sobre el Presupuesto de la UE de 2018.

2. MERCADO INTERIOR:

- La Comisión europea presenta una Hoja de ruta para profundizar en la Unión Económica y Monetaria europea.

3. ECONOMÍA:

- Equidad tributaria: la UE publica la lista de países y territorios no cooperadores en materia fiscal.

4. JUSTICIA:

- Mayor transparencia en la toma de decisiones de la UE: nuevo registro de actos delegados.



[Participación diciembre 2017.pdf](#)

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

PRIMERA QUINCENA. DICIEMBRE DE 2017



[Actualidad Civil.pdf](#)



[Anales de la Academia Matritense del Notariado. Curso 2016-2017.pdf](#)



[Crónica Tributaria.pdf](#)



[Nueva Revista Española de Derecho del Trabajo.pdf](#)



[Revista de Derecho Privado.pdf](#)



[Revista de Estudios Políticos.pdf](#)



[Revista General de Legislación y Jurisprudencia.pdf](#)

SEGUNDA QUINCENA. DICIEMBRE DE 2017



[Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados.pdf](#)



[La venta extrajudicial de bien hipotecado.pdf](#)



[La calificación gráfica registral.pdf](#)



[Revista de Derecho Bancario y Bursátil.pdf](#)



[Revista Jurídica del Notariado.pdf](#)



[RCDI noviembre-diciembre.pdf](#)



TÍTULO RENOVACIÓN DE MARCA

Cumplidas las disposiciones establecidas en la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas, se concede la **RENOVACIÓN** de la presente marca por **DIEZ AÑOS**, período que se extiende hasta el **15 de septiembre de 2027**.

La siguiente renovación deberá solicitarse en los seis meses anteriores a dicha fecha o en los seis posteriores con un recargo, en este caso, de hasta el **50%** de la tasa de renovación.

MARCA
Núm.:
0.543.265

DISTINTIVO:

BOLETIN DEL COLEGIO NACIONAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

TITULAR DE LA MARCA: *COLEGIO NACIONAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD*

CLASES
16 **ACTIVIDADES PARA LAS QUE HA QUEDADO RENOVADA LA MARCA:**
UNA PUBLICACION.



El presente Título, consta de: **1 páginas**

Madrid, 13 de noviembre de 2017
El Director del departamento de Signos Distintivos.





BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XII LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

1 de diciembre de 2017

Núm. 183-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000150 Proposición de Ley de modificación de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.

Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Proposición de Ley de modificación de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de noviembre de 2017.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Proposición de Ley de modificación de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.

Palacio del Congreso de los Diputados, 24 de noviembre de 2017.—**Rafael Antonio Hernando Fraile**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 183-1

1 de diciembre de 2017

Pág. 2

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 20/2011, DE 21 DE JULIO, DEL REGISTRO CIVIL

Exposición de motivos

La importancia del Registro Civil demanda la adopción de un nuevo modelo que se ajuste tanto a los valores consagrados en la Constitución de 1978 como a la realidad política, social y tecnológica de la sociedad española.

La Constitución de 1978 sitúa a las personas y a sus derechos en el centro de la acción pública. Y ese inequívoco reconocimiento de la dignidad y la igualdad ha supuesto el progresivo abandono de construcciones jurídicas de épocas pasadas que configuraban el estado civil a partir del estado social, la religión, el sexo, la filiación o el matrimonio.

El 21 de julio de 2011 se promulgó la Ley 20/2011 del Registro Civil. La complejidad de la Ley y el cambio radical respecto al modelo anterior han dificultado su implantación y han conllevado varios aplazamientos de su entrada en vigor, a lo largo de los últimos años, con excepción parcial de algunos preceptos ya en aplicación.

Los profundos cambios que se han de llevar a cabo se pueden resumir en los siguientes puntos:

— La creación de un modelo radicalmente distinto al actual, basado en hechos, priorizando el historial de cada individuo, liberándolo de cargas administrativas y equilibrando la necesaria protección de su derecho fundamental a la intimidad con el carácter público del Registro Civil. La implantación del nuevo modelo supone la supresión del tradicional sistema de división del Registro Civil en Secciones —nacimientos, matrimonios, defunciones, tutelas y representaciones legales— y la creación de un registro individual que constará de una hoja o extracto en el que figurarán los datos personales de la vida del individuo, asignándole un código personal desde la primera inscripción que se practique.

— La llevanza del Registro Civil será asumida por funcionarios públicos distintos de aquellos que integran el poder judicial del Estado, permitiendo la aplicación de técnicas organizativas y de gestión de naturaleza administrativa que posibilitará una mayor uniformidad de criterios y una tramitación más ágil y eficiente de los distintos expedientes, sin merma alguna del derecho de los ciudadanos a una tutela judicial efectiva, pues todos los actos del Registro Civil quedan sujetos a control judicial.

— La implantación de un Registro Civil único para toda España, informatizado y accesible electrónicamente que permite compaginar la unidad de la información con la gestión territorializada y la universalidad en el acceso. Este nuevo modelo supone un salto conceptual que, por un lado, implica la superación del Registro Civil físicamente articulado en libros custodiados en las Oficinas distribuidas por toda España y, por otro lado, obliga a un replanteamiento de su estructura organizativa, cuyo objetivo principal es eximir al ciudadano de la carga de tener que acudir presencialmente a las Oficinas del Registro.

— La organización del nuevo Registro Civil en una Oficina Central del Registro Civil, Oficinas del Registro Civil y Oficinas Consulares del Registro Civil, dotadas de funciones y competencias propias, aunque dependiendo de la Dirección General de los Registros y del Notariado en tanto que centro superior directivo, consultivo y responsable último del Registro Civil. Al frente de las mencionadas Oficinas se encontrará un Encargado al que se le asignan las funciones atinentes a la tramitación y resolución de expedientes, la práctica de inscripciones y, en su caso, la expedición de certificaciones y demás formas de publicidad instrumental.

— La configuración de un Registro Civil de carácter electrónico, en el que se practican asientos informáticos, incorporando el uso de las nuevas tecnologías y de la firma electrónica. El carácter electrónico del Registro Civil no altera la garantía de privacidad de los datos contenidos en el mismo y les será de aplicación la normativa de protección de datos de carácter personal, en tanto contengan información que afecta a la esfera de la intimidad de la persona.

Para hacer realidad lo anterior, es preciso aglutinar el consenso político y social necesario alrededor de un proyecto de transformación del Registro Civil con visos de permanencia en el futuro, que permitirá hacer realidad el cambio de modelo.

La modificación parcial de algunos aspectos de la Ley 20/2011, antes de su efectiva entrada en vigor tiene por objeto adaptar la norma legal al definitivo modelo de Registro Civil concebido, permitiendo con ello su implantación. Ello justifica el cambio propugnado, en el sentido de redefinir algunos aspectos de la Ley en cuanto a:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

- a) Preservar la naturaleza del Registro Civil como un servicio público y gratuito.
- b) Garantizar el acceso a todos los ciudadanos, con una red de oficinas próxima e impulsando el acceso al registro mediante servicios electrónicos.
- c) Aprovechar la experiencia y respetar los derechos de los empleados públicos a cargo de su llevanza.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente Proposición de Ley.

Artículo único. Modificación de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.

La Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. El artículo 7 queda redactado como sigue:

«Artículo 7. Firma electrónica.

1. Los Encargados de las Oficinas del Registro Civil dispondrán de firma electrónica cualificada. Mediante dicha firma se practicarán los asientos del Registro Civil. Las certificaciones de las inscripciones electrónicas o las que se expidan por medios electrónicos, serán firmadas directamente por el sistema, con sello electrónico cualificado, salvo en los supuestos en que esta opción no sea posible, en cuyo caso, serán firmadas por el Encargado mediante su firma electrónica cualificada.

2. Se garantizará la verificabilidad de las firmas electrónicas de dichos asientos, incluso una vez haya caducado o se haya revocado el certificado con el cual se practicó el asiento.

3. Los ciudadanos podrán acceder a los servicios del Registro Civil mediante firma electrónica, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.»

Dos. El apartado 1 del artículo 20 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 20. Estructura del Registro Civil.

1. El Registro Civil depende del Ministerio de Justicia y se organiza en:

- 1.º Oficina de Registro Civil Central.
- 2.º Oficinas de Registro Civil.
- 3.º Oficinas de Registro Civil Consulares.»

Tres. El artículo 22 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 22. Oficinas del Registro Civil.

1. Al frente de cada Oficina del Registro Civil estará un Encargado del Registro Civil, que ejercerá sus funciones bajo la dependencia funcional de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Excepcionalmente, por necesidades del servicio se podrá designar más de un Encargado.

2. Las funciones de las Oficinas del Registro Civil son:

- a) Recibir y documentar declaraciones de conocimiento y de voluntad en materias propias de su competencia, así como expedir certificaciones.
- b) Recibir por vía electrónica o presencial solicitudes o formularios, así como otros documentos que sirvan de título para practicar un asiento en el Registro Civil.
- c) Tramitar y resolver los expedientes de Registro Civil que les atribuya el ordenamiento jurídico.
- d) Practicar las inscripciones y demás asientos de su competencia.
- e) Expedir certificaciones de los asientos registrales.
- f) Cualesquiera otras funciones que le atribuya la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 183-1

1 de diciembre de 2017

Pág. 4

Cuatro. El apartado 3 del artículo 58 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 58. Expediente matrimonial.

“3. El expediente finalizará con una resolución en la que se autorice o deniegue la celebración del matrimonio. La denegación deberá ser motivada y expresar, en su caso, con claridad la falta de capacidad o el impedimento en el que se funda la denegación.”»

Cinco. La disposición adicional primera queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional primera. Ubicación y dotación de las Oficinas.

1. Las Oficinas del Registro Civil mantendrán su ubicación en las mismas localidades en que se encuentran las sedes de los actuales Registros Civiles Municipales y de Paz. La Oficina del Registro Civil Central y las Oficinas de Registro Civil Consulares mantendrán sus actuales sedes.

2. Los puestos de trabajo de las Oficinas del Registro Civil sólo podrán ser cubiertos por personal de los Cuerpos de funcionarios al servicio de la Administración de Justicia, y se ordenarán de acuerdo con lo establecido en las correspondientes relaciones de puestos de trabajo.

3. El Ministerio de Justicia y las Comunidades Autónomas con competencias ejecutivas en la materia determinarán, en sus respectivos ámbitos territoriales, mediante las relaciones de puestos de trabajo, las dotaciones del personal de la Administración de Justicia necesario para las Oficinas del Registro Civil. Tratándose del territorio de una Comunidad Autónoma que ostente competencias en materia de provisión de medios personales y materiales al servicio de la Administración de Justicia, pero no competencias ejecutivas en materia de Registro Civil, la relación de puestos de trabajo habrá de ser aprobada por el Ministerio de Justicia, previo informe favorable de dicha Comunidad Autónoma. Tratándose del territorio de una Comunidad Autónoma que ostente competencias ejecutivas en materia de Registro Civil, pero no competencias en materia de provisión de medios personales y materiales al servicio de la Administración de Justicia, la relación de puestos de trabajo habrá de ser aprobada por dicha Comunidad Autónoma, previo informe favorable del Ministerio de Justicia.

4. Los jueces de paz, por delegación del Encargado del Registro Civil, continuarán desarrollando funciones en materia de Registro Civil.»

Seis. La disposición adicional segunda queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional segunda. Régimen jurídico de los Encargados del Registro Civil.

1. El Registro Civil estará a cargo de los Letrados de la Administración de Justicia. La provisión de las plazas de Encargados del Registro Civil se realizará entre los miembros de dicho cuerpo mediante las vías ordinarias previstas en su normativa específica. El Encargado del Registro Civil recibirá la formación que determine el Ministerio de Justicia.

2. En todo caso, el ejercicio de esta función se considerará como desempeño de servicio activo en el Cuerpo de Letrados de la Administración de Justicia.

3. El régimen de sustituciones de los Encargados del Registro Civil será el que se prevé reglamentariamente para los Letrados de la Administración de Justicia.

4. Los Letrados de la Administración de Justicia en el ejercicio de las funciones de Encargados del Registro Civil actuarán bajo dependencia jerárquica del Director General de los Registros y del Notariado. El incumplimiento o inobservancia de las instrucciones, resoluciones y circulares de la Dirección General de Registros y del Notariado se considerará falta disciplinaria.»

Siete. La disposición adicional sexta queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional sexta. Uniformidad de los sistemas y aplicaciones informáticas en las Oficinas del Registro Civil.

Todas las Oficinas del Registro Civil utilizarán los mismos sistemas y aplicaciones informáticas. El Ministerio de Justicia proveerá, tanto en su desarrollo como en su explotación, el conjunto de aplicaciones que soportan la actividad de los procesos operativos que se tramitan en el Registro Civil.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El Ministerio de Justicia y las Comunidades Autónomas con competencias ejecutivas en la materia establecerán los mecanismos de coordinación necesarios para proporcionar los servicios de acceso a los sistemas del Registro Civil, soporte microinformático, formación y atención a usuarios.»

Ocho. La disposición transitoria segunda queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria segunda. Registros individuales.

El Ministerio de Justicia adoptará las disposiciones necesarias para la progresiva incorporación de los datos digitalizados que consten en la base de datos del Registro Civil a registros individuales.»

Nueve. La disposición transitoria tercera queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria tercera. Libros de Familia.

A partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley no se expedirán nuevos Libros de Familia.

Los Libros de Familia expedidos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley seguirán teniendo los efectos previstos en los artículos 8 y 75 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957 y en ellos se seguirán efectuando los asientos previstos en los artículos 36 a 40 del Reglamento de la Ley del Registro Civil aprobado por Decreto de 14 de noviembre de 1958.

No será necesario actualizar el contenido del Libro de Familia cuando se acompañe de la certificación literal electrónica acreditativa del nacimiento a que se refiere el artículo 44.9 de la presente Ley.»

Diez. La disposición transitoria cuarta queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria cuarta. Extensión y práctica de asientos.

Hasta que el Ministerio de Justicia apruebe, por Orden ministerial, la entrada en servicio efectiva de las aplicaciones informáticas que permitan el funcionamiento del Registro Civil de forma íntegramente electrónica conforme a las previsiones contenidas en esta Ley, los Encargados de las Oficinas del Registro Civil practicarán en los libros y secciones correspondientes regulados por la Ley de 8 de junio de 1957 los asientos relativos a nacimientos, matrimonios, defunciones, tutelas y representaciones legales. No resultará de aplicación, en tales casos, lo previsto en esta Ley respecto del código personal.

Para la práctica de las inscripciones y asientos en los términos del párrafo anterior, en tanto no se apruebe la referida entrada en servicio de las aplicaciones informáticas, serán competentes las Oficinas del Registro Civil que lo vinieran siendo conforme a las reglas previstas en los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957, que seguirán aplicándose transitoriamente a estos solos efectos.»

Once. La disposición transitoria octava queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria octava. Creación de Oficinas del Registro Civil. Régimen transitorio de los Letrados de la Administración de Justicia y del personal al servicio de la Administración de Justicia destinado en el Registro Civil.

1. A la fecha de entrada en vigor de la presente Ley quedarán suprimidos los Juzgados que, de forma exclusiva, han venido ejerciendo funciones de Registro Civil y el Registro Civil Central y, en su lugar, se crean las Oficinas de Registro Civil y la Oficina de Registro Civil Central conforme se indica en el anexo I de esta Ley.

En las demás poblaciones, las oficinas judiciales que conforme a la Ley de Planta y Demarcación Judicial han venido realizando las funciones de Registro Civil, continuarán realizándolas igualmente, en calidad de Oficinas de Registro Civil.

2. Los Letrados de la Administración de Justicia que, en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, estén prestando servicios con destino definitivo en el Registro Civil Central o los Registros Civiles Exclusivos allá donde los hubiere; o tenga asignadas funciones de Registro Civil en las

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 183-1

1 de diciembre de 2017

Pág. 6

oficinas judiciales con adscripción de Registro Civil pasarán a desempeñar las funciones de Encargados del Registro Civil; compatibilizándolas, en su caso, con las propias del cargo de Letrado de la Administración de Justicia de la oficina judicial a la que estuviera adscrito el Registro Civil.

3. El personal funcionario al servicio de la Administración de Justicia que, en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, esté prestando servicios con destino definitivo en el Registro Civil Central y los Registros Civiles Exclusivos allá donde los hubiere o tenga asignadas funciones de registro en las oficinas judiciales con adscripción de Registro Civil, continuará desarrollando sus funciones respectivas de Registro Civil, compatibilizándolas, en su caso, con las que ejerzan dentro de la Administración de Justicia en la oficina judicial a la que estuviera adscrito el Registro Civil, con percepción de la totalidad de las retribuciones que viniesen percibiendo.

4. En tanto no se implanten las estructuras y relaciones de puestos de trabajo oportunas en el ámbito del Registro Civil, las nuevas Oficinas del Registro Civil y del Registro Civil Central continuarán considerándose centro de destino para los funcionarios de los Cuerpos de la Administración de Justicia.

En aquellas Oficinas Judiciales donde no se implanten las estructuras y relaciones de puestos de trabajo oportunas en el ámbito del Registro Civil, tendrá las funciones de Oficina de Registro Civil hasta dicha implantación el personal funcionario al servicio de la Administración de Justicia que, en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, tenga asignadas funciones de Registro Civil en dicha oficina judicial.

5. Tanto la elaboración de las relaciones de puestos de trabajo, como los procesos de acoplamiento del personal funcionario que se acometan para la creación de oficinas del Registro Civil se regirán por las normas que sobre implantación de oficina judicial se contienen en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, así como en el resto de normativa de desarrollo.»

Doce. La disposición transitoria décima queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria décima. Destino de los Jueces Encargados de los Registros Civiles Exclusivos y de los Encargados del Registro Civil Central.

El destino de los Jueces Encargados de los Registros Civiles Exclusivos y del Registro Civil Central que, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley, dejen de ostentar tal condición, vendrá determinado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Los asuntos jurisdiccionales pendientes de resolver se repartirán entre los Juzgados de Primera Instancia o de Primera Instancia e Instrucción según corresponda.

Las competencias jurisdiccionales atribuidas a Jueces y Magistrados por ostentar la condición de Encargados del Registro Civil, pasarán a corresponder a los Juzgados de Primera Instancia o de Primera Instancia e Instrucción conforme a las normas de competencia establecidas en las leyes procesales.»

Trece. Se introduce una nueva disposición transitoria, la undécima, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria undécima. Referencias a resoluciones judiciales en los expedientes en tramitación.

Las menciones que se encuentren en cualquier norma relativas a autos y providencias que pudieran dictarse en los expedientes que se hallaren en tramitación en los Registros Civiles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil y Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil, se entenderán referidos a Resolución del Encargado del Registro Civil.»

Disposición final única. Entrada en vigor.

Las modificaciones introducidas por esta Ley entrarán en vigor en la misma fecha de la completa entrada en vigor de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 183-1

1 de diciembre de 2017

Pág. 7

ANEXO I

(Al que se refiere la disposición transitoria octava de la Proposición de Ley)

Sede	Juzgado Ley de Planta y Demarcación	Oficinas del Registro Civil Ley 20/2011	Exclusiva
A Coruña.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de A Coruña.	Exclusiva
Alicante.	Registro Civil n.º 1. Registro Civil n.º 2.	Oficina Registro Civil de Alicante.	Exclusiva
Barcelona.	Registro Civil n.º 1. Registro Civil n.º 2. Registro Civil n.º 3.	Oficina Registro Civil de Barcelona.	Exclusiva
Bilbao.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Bilbao.	No exclusiva
Las Palmas de Gran Canaria.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Las Palmas de Gran Canaria.	No exclusiva
Madrid.	Registro Civil n.º 1. Registro Civil n.º 2. Registro Civil n.º 3. Registro Civil n.º 4. Registro Civil n.º 5.	Oficina Registro Civil de Madrid.	Exclusiva
Madrid (Org. Centr.).	Registro Civil Central Secc. n.º 1. Registro Civil Central Secc. n.º 2.	Oficina Central Registro Civil.	Exclusiva
Málaga.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Málaga.	No exclusiva
Murcia.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Murcia.	No exclusiva
Palma de Mallorca.	Registro Civil n.º 1. Registro Civil n.º 2.	Oficina Registro Civil de Palma de Mallorca.	No exclusiva
Santa Cruz de Tenerife.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Santa Cruz de Tenerife.	No exclusiva
Sevilla.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Sevilla.	No exclusiva
Tarragona.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Tarragona.	Exclusiva
Valencia.	Registro Civil n.º 1. Registro Civil n.º 2. Registro Civil n.º 3.	Oficina Registro Civil de Valencia.	No exclusiva
Valladolid.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Valladolid.	No exclusiva
Vigo.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Registro Civil de Vigo.	No exclusiva
Zaragoza.	Registro Civil n.º 1.	Oficina Del Registro de Zaragoza.	No exclusiva

cve: BOCG-12-B-183-1

CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Madrid, coordinado por Reynaldo Vázquez Lapuerta y con la colaboración de Marta Cavero Gómez, Sonia Morato González, Ana Solchaga López de Silanes y Carlos Ballugera Gómez, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Madrid.*

1.- DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER. Compraventa otorgada por quien se reservó la facultad de disponer (A), en el caso en el que el derecho del donatario (B) ha sido embargado y ejecutado, resultando inscrito a favor de un tercer adquirente (C). Se aclara que en toda publicidad registral de la finca ha constado dicha reserva de la facultad de disponer. Se considera que procede la inscripción de la compraventa y la cancelación de la inscripción a favor del tercer adquirente (C). Este solo podría oponer a la cancelación de su derecho la buena fe, pero no cabe en este supuesto, dado que la reserva de la facultad de disponer consta en el Registro y figuraba en la publicidad formal interesada. No procede exigir consignación alguna, pues no hay ninguna contrapartida a favor del tercer adquirente claudicante C como ocurriría por ejemplo en el caso de ejercicio de una condición resolutoria. Tampoco se puede inscribir arrastrando esa situación pues es incompatible con la nueva titularidad registral; no cabe inscribir dos dominios plenos sobre la misma finca a la vez. En resolución de 24 de octubre de 2016, la DGRN, en un caso en el que constaba embargado el derecho del donatario con reserva de la facultad de disponer a favor del donante, sostuvo que era procedente exigir la intervención del acreedor embargante mediante su consentimiento o mandamiento judicial ordenando la cancelación del embargo, pudiéndose arrastrar entre tanto la anotación de embargo. Sin embargo se comenta en el seminario la escasa argumentación que se hace en la referida resolución para sostener dicha tesis, hasta el punto de que si se llega a la situación del caso planteado, inscripción a favor del adjudicatario en el procedimiento, resulta inaplicable. El donante puede disponer de la finca a su voluntad, luego poco pueden argumentar en su contra los que han adquirido con conocimiento de dicha situación. En definitiva se concluye que, a pesar de la dureza del resultado, debe inscribirse la compraventa y cancelar el derecho del adquirente del donatario C, al que sería conveniente notificar (como corolario de la obligación de notificar al juzgado cuando pende el embargo).

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

2.- DESLIDE ADMINISTRATIVO DE UN CAMINO A FAVOR DE UN AYUNTAMIENTO. DUDAS. Se presenta documentación de acuerdo de la Junta de Gobierno Local en expediente de investigación de camino, en cuya virtud se establece la existencia del camino situado entre la linde Este de dos parcelas catastrales que se corresponden con dos fincas registrales. Se deslinda un camino que se describe como: longitud 35 metros, anchura 6,2 metros, superficie 217 metros cuadrados. El camino no está inmatriculado.

Se plantean las siguientes dudas:

1.-El camino se identifica con una referencia catastral que tiene una superficie muy superior al trozo deslindado, una superficie de 1482 metros cuadrados. Por tanto ¿qué se haría en este caso: Inmatricular el camino en su totalidad con la certificación administrativa y la certificación catastral con arreglo al 206 y una segunda inscripción de deslinde de ese trozo (con arreglo al 68 RBEL)? No obstante, de esa superficie del camino completo nada dicen en el expediente aunque resulta de consulta a Catastro. **2.-**Para proceder al deslinde hacen constar las superficies de cada parcela catastral, pero resulta que esas dos parcelas catastrales tienen una superficie distinta en registro. **3.-**El procedimiento se inicia a instancia del propietario de la parcela 169, registral 9202 (por tanto, éste ya es parte en el procedimiento) pero el problema está en que para notificar al propietario de la otra parcela se acompaña en el expediente una publicación en BOE por no haberse podido practicar la notificación personal a DON A.M.F., pero es que resulta que ese citado señor está fallecido porque desde 1995 la finca consta inscrita por herencia a favor de su esposa. Se observa que en la práctica se suele inscribir el camino por trozos, siendo objeto de crítica que no se inscriba el camino de una vez, pues se ganaría en claridad y se ahorrarían trámites. Debe ponerse nota marginal en las colindantes indicando que se ha realizado el deslinde por el lindero común. Se puede hacer constar en dicha nota a efectos informativos que respecto de esa finca se han perdido determinados metros en Catastro pero no podemos decir que se quitan de lo inscrito porque no sabemos en qué medida la descripción registral está afectada en su superficie por el deslinde.

Se confirma que respecto del colindante no promovente hay defecto por no haberse entendido el expediente con la titular registral.

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

3.- PROPIEDAD HORIZONTAL. TERMINACIÓN DE OBRA. Cambio de local a vivienda inscrito en el Registro y al mismo tiempo, de ese local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, se sacaron 3 viviendas y garajes o trasteros. Para ello se obtuvieron todos los permisos pertinentes por parte del ayuntamiento y se inscribió como obra en construcción. Ahora quieren inscribir la terminación de esa obra y el arquitecto dice que no es necesario contratar el seguro decenal por no haberse variado en nada el volumen edificado. Para ello me trae el escrito que os paso para que lo veáis. El tema que se trata es la necesidad o no de las garantías (en especial el seguro decenal) cuando se rehabilita un edificio que ahora se destina a viviendas (estuviere antes destinado a viviendas u a otros usos). Si se rehabilita un edificio no destinado a viviendas y continúa no destinándose a vivienda no hay caso: no se exige el seguro decenal (disposición adicional primera de la Ley 38/1999). Si un edificio no se destinaba a viviendas y ahora se va a destinar a viviendas, hay que plantear si se exige o no el seguro decenal. Sistema inicial de la rehabilitación de edificios Inicialmente, (primera redacción de la LOE) se aplicaba la Ley a: b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. El texto contiene una norma interpretativa sobre qué se entiende por configuración arquitectónica: la intervención total o parcial que produzcan (uno de los siguientes casos): Una variación esencial de la composición general exterior. Una variación de la volumetría. Una variación del conjunto del sistema estructural. Una variación que tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Por tanto, no se aplicaba la Ley a las ampliaciones, modificaciones o rehabilitaciones que no alteraran la configuración arquitectónica del edificio (en el sentido de la norma) y sobraba, en consecuencia, plantearse la cuestión del seguro decenal. Y la Disposición adicional Segunda exigía la garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del art. 19 a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Por lo tanto, con el sistema anterior: No se exigía seguro decenal en edificios cuyo destino principal no fuere viviendas, nuevos o rehabilitados. No se exigía seguro decenal en edificios destinados a viviendas cuando la rehabilitación no alteraba la configuración arquitectónica. Y hay una norma de interpretación: se entiende que se altera la configuración en el caso de una intervención total o una parcial que produzca una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, el conjunto del sistema estructural o tenía por objeto cambiar los usos específicos; sensu contrario: no se exigía seguro en el caso de una rehabilitación que no alterara la configuración arquitectónica en cualquiera de las 4 formas indicadas. Se exigía siempre el seguro decenal en los casos de ampliación, modificación o rehabilitación (la palabra alteren se refiere a los tres casos: ampliación, modificación o rehabilitación) cuando se alteraba la configuración arquitectónica, en el sentido dicho. De acuerdo con el tenor literal de la norma, si se cambia el uso característico del edificio, será necesario el seguro. No obstante se puso de manifiesto que la clave en este supuesto es la fecha de solicitud de la licencia de obras, dado lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, con arreglo a la cual: " Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley." Por ello, tanto si la licencia de obra se solicitó antes de la entrada en vigor de la ley, como si siendo posterior, la edificación tuviera una antigüedad superior a diez años, podría obviarse la necesidad de seguro. En caso contrario, sí sería necesario.

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

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

1. **INSTITUCIONAL**

- **Declaración conjunta sobre las prioridades legislativas de la UE para 2018-2019**

El presidente de la Comisión Europea, Jean-Claude Juncker, ha firmado la nueva Declaración conjunta sobre las prioridades legislativas de la UE para 2018-2019, junto con el presidente del Parlamento Europeo, Antonio Tajani, y el presidente en ejercicio del Consejo y primer ministro de Estonia, Jüri Ratas.

La Declaración recoge 31 nuevas propuestas legislativas presentadas por la Comisión, que serán objeto de un trato prioritario por el Parlamento y el Consejo con miras a su adopción o a su importante avance de aquí a la celebración de las elecciones al Parlamento Europeo en 2019.

La Declaración conjunta determina **siete ámbitos prioritarios**:

- la mejor protección de la **seguridad de nuestros ciudadanos**;
- la reforma y el desarrollo de nuestra **política migratoria**, con espíritu de responsabilidad y solidaridad;
- el **nuevo impulso al empleo, el crecimiento y la inversión**;
- la atención a la **dimensión social** de la Unión Europea;
- el cumplimiento de nuestro compromiso de implementar un **mercado único digital conectado**;
- la consecución de nuestro objetivo de lograr **una Unión de la Energía ambiciosa y una política climática con visión de futuro**; y
- el mayor desarrollo de la **legitimidad democrática** al nivel de la UE.

Además, los tres presidentes han acordado reafirmar su compromiso con los valores comunes europeos, la democracia y el Estado de Derecho; desplegar una política comercial sólida, abierta y justa; luchar contra el fraude fiscal, la evasión fiscal y la elusión fiscal; garantizar la protección social y los derechos que se inscriben en el pilar de los derechos sociales; contribuir a la estabilidad, la seguridad y la paz; y garantizar un alto nivel de protección de los datos, de los derechos digitales y las normas éticas en la inteligencia artificial y la robótica.

Antecedentes

El 15 de marzo de 2016, las tres instituciones europeas llegaron a un acuerdo interinstitucional sobre la mejora de la legislación a partir de una propuesta que la Comisión Europea presentó en su Programa «Legislar mejor», en mayo de 2015. Este acuerdo interinstitucional introducirá cambios en todo el ciclo de formulación de políticas, desde las consultas y la evaluación de impacto hasta la adopción, la aplicación y la evaluación de la legislación de la UE. De conformidad con el acuerdo interinstitucional, las instituciones deben determinar conjuntamente las cuestiones principales a las que deben otorgar prioridad los legisladores, incluidos los ejercicios de simplificación de la legislación vigente.

La primera Declaración conjunta se firmó en diciembre de 2016.

Texto de la declaración conjunta sobre las prioridades legislativas de la UE para 2018-2019:
https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/joint-declaration-legislative-priorities-2017-jan2017_en.pdf

Texto de trabajo de todas las iniciativas legislativas:
https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/working-document-joint-declaration-legislative-priorities-2018-19_en.pdf

2. MERCADO INTERIOR

- **La Comisión europea presenta una Hoja de ruta para profundizar en la Unión Económica y Monetaria europea**

La Comisión europea acaba de presentar una Hoja de ruta para profundizar en la Unión Económica y Monetaria, con medidas concretas que se deberán tomar durante los dieciocho próximos meses. El objetivo es reforzar la **unidad**, la **eficiencia** y la **rendición de cuentas democrática** de la Unión Económica y Monetaria europea de aquí a 2025.

La profundización de la Unión Económica y Monetaria (UEM) es un medio para alcanzar un fin: más empleo, crecimiento, inversión, justicia social y estabilidad macroeconómica. La moneda única ofrece protección y oportunidades a los europeos, y una zona del euro fuerte y estable es esencial para sus miembros, así como para la UE en su conjunto. En los últimos años se han producido importantes reformas institucionales para reforzar la UEM en Europa, pero su estructura sigue estando incompleta. La Hoja de ruta refleja los retos pendientes y establece el camino a seguir.

La crisis económica y financiera que afectó a Europa no se inició en la zona del euro, pero puso al descubierto algunas de sus deficiencias institucionales. Transcurridos casi diez años, gracias a los esfuerzos realizados a todos los niveles, Europa está experimentando una recuperación firme y el crecimiento económico se ha extendido a todos los Estados miembros. El desempleo registra sus cifras más bajas desde 2008, mientras que el clima económico es el mejor desde el año 2000. Los europeos también manifiestan el apoyo más alto a la moneda única desde la introducción de los billetes y monedas en euros.

Además de la Hoja de ruta, el paquete incluye cuatro grandes iniciativas:

1. Una propuesta para crear un **Fondo Monetario Europeo (FME)**, integrado en el marco jurídico de la UE y basado en la estructura muy consolidada del Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE). En los últimos años, el MEDE ha desempeñado un papel decisivo a la hora de salvaguardar la estabilidad de la zona del euro y ayudar a los Estados

miembros a recuperar o mantener el acceso a los mercados de bonos soberanos. El FME se basaría en la arquitectura del MEDE, manteniendo esencialmente sin cambios sus estructuras financieras e institucionales actuales, incluso en lo que se refiere al papel desempeñado por los Parlamentos nacionales. De este modo, seguirá prestando apoyo a los Estados miembros de la zona del euro que sufran dificultades financieras. Además, el FME proporcionará el mecanismo común de protección para el Fondo Único de Resolución y servirá de prestamista de último recurso a fin de facilitar la resolución ordenada de bancos en dificultades. También están previstas una toma de decisiones más rápida en casos de urgencia y una intervención más directa en la gestión de los programas de asistencia financiera. Con el tiempo, el FME podría también elaborar nuevos instrumentos financieros, por ejemplo, para apoyar una posible función de estabilización. Se propone que el Parlamento Europeo y el Consejo adopten esta propuesta para mediados de 2019.

2. Una **propuesta de integrar el fondo del Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en el marco jurídico de la Unión, teniendo en cuenta la adecuada flexibilidad incorporada en el Pacto de Estabilidad y Crecimiento** y definida por la Comisión ya en enero de 2015. En 2012, los 25 Estados miembros firmantes se comprometieron jurídicamente a incorporar el fondo de ese Tratado al Derecho de la Unión cinco años después de su entrada en vigor, lo que corresponde al 1 de enero de 2018. El Parlamento Europeo también lo ha pedido así. La propuesta incorpora al Derecho de la Unión los principales elementos del Tratado a fin de apoyar marcos presupuestarios saneados a nivel nacional y está plenamente en consonancia con las disposiciones vigentes definidas en el Derecho primario y derivado. Se propone que el Parlamento Europeo y el Consejo adopten esta propuesta para mediados de 2019.

3. Una **Comunicación sobre los nuevos instrumentos presupuestarios para la estabilidad de la zona del euro en el marco de la Unión**, que ofrece una visión de la manera en que determinadas funciones de carácter presupuestario fundamentales para la zona del euro y la UE en su conjunto se pueden desarrollar en el marco de las finanzas públicas de la UE de hoy y de mañana. La Comunicación aborda cuatro funciones específicas: a) apoyo a las reformas estructurales de los Estados miembros mediante un **instrumento operativo de reforma y asistencia técnica** a instancias de aquellos; b) un

instrumento de convergencia específico para los Estados miembros en vías de adoptar el euro; c) un **mecanismo de protección para la Unión Bancaria**, a través del FME/MEDE, cuya aprobación está prevista para mediados de 2018 y su puesta en vigor, para 2019; y d) una **función de estabilización** con el fin de mantener los niveles de inversión en caso de grandes choques asimétricos. La Comisión presentará las iniciativas necesarias en mayo de 2018 junto con sus propuestas relativas al **marco financiero plurianual posterior a 2020**. Se propone que el Parlamento Europeo y el Consejo adopten estas propuestas para mediados de 2019. Para el período comprendido entre 2018 y 2020, la Comisión propone **reforzar el Programa de apoyo a las reformas estructurales** mediante la duplicación de la financiación disponible para actividades de apoyo técnico, de manera que alcance un importe de 300 millones de euros de aquí a 2020. La Comisión también propone que se ensaye el nuevo instrumento operativo de reforma en una fase piloto. Con este fin, propone **cambios específicos en el Reglamento sobre disposiciones comunes** que rige los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos (FEIE) a fin de ampliar la posibilidad de utilizar parte de su reserva de eficacia en apoyo de las reformas acordadas. Se propone que el Parlamento Europeo y el Consejo adopten estas dos últimas propuestas en 2018.

4. Una Comunicación en la que se exponen las posibles funciones de un **ministro de Economía y Finanzas** que pueda desempeñar el cargo de vicepresidente de la Comisión y de presidente del Eurogrupo, tal como permiten los Tratados de la UE vigentes. Al agrupar las responsabilidades existentes y los conocimientos técnicos disponibles, este nuevo cargo permitiría reforzar la coherencia, la eficiencia, la transparencia y la rendición de cuentas democrática de la formulación de la política económica de la UE y de la zona del euro, en el pleno respeto de las competencias nacionales. Alcanzar un entendimiento común sobre la función del ministro para mediados de 2019 permitiría su creación en el marco de la constitución de la nueva Comisión. El Eurogrupo podría también decidir elegir al ministro como su presidente durante dos mandatos consecutivos a fin de armonizar ambos mandatos.

Texto de la [Hoja de ruta para una Unión más unida, más fuerte y más democrática](#)

3. **ECONOMÍA**

- **Equidad tributaria: la UE publica la lista de países y territorios no cooperadores en materia fiscal**

La primera lista de la UE de países y territorios no cooperadores en materia fiscal ha sido aprobada por los ministros de Finanzas de los Estados miembros de la UE durante su reunión en Bruselas.

En total, los ministros [han incluido en esa lista a 17 países](#) por no respetar estas las normas de buena gobernanza fiscal acordadas. Además, 47 países se han comprometido a subsanar las deficiencias de sus sistemas tributarios y a cumplir los criterios requeridos, tras una serie de contactos con la UE.

Esta iniciativa sin precedentes debería aumentar el nivel de buena gobernanza fiscal a escala mundial y contribuir a la prevención de los abusos fiscales a gran escala revelados por recientes escándalos como el de los «papeles del paraíso».

La idea de una lista europea fue inicialmente concebida por la Comisión y luego desarrollada por los Estados miembros. La elaboración de la lista ha impulsado la intervención activa de muchos de los socios internacionales de la UE. No obstante, debe continuar la labor porque, para evitar ser incluidos en la lista, 47 países más deben cumplir los criterios de la UE para finales de 2018 o para 2019 en el caso de los países en vías desarrollo sin centros financieros. Asimismo, la Comisión espera que los Estados miembros sigan elaborando unas contramedidas enérgicas y disuasorias frente a los países y territorios de la lista, como complemento de las medidas de defensa existentes a escala de la UE relacionadas con la financiación.

Próximos pasos

La confección de la lista de la UE es un proceso dinámico, que continuará en 2018:

- como primer paso, se enviará una carta a todos los países y territorios de la lista de la UE, en la que se les explicará la decisión y lo que pueden hacer para ser retirados de la lista;
- la Comisión y los Estados miembros (en el Grupo «Código de Conducta») seguirán vigilando estrechamente a todos los países y territorios a fin de garantizar que cumplan los compromisos y determinar si otros países deben incluirse en el futuro. La publicación de un primer informe de situación está prevista para mediados de 2018. La lista de la UE se actualizará como mínimo una vez al año.

4. **JUSTICIA**

- **Mayor transparencia en la toma de decisiones de la UE: nuevo registro de actos delegados**

Un nuevo registro en línea, abierto el martes 12 de diciembre, hará más fácil encontrar y seguir las decisiones de la UE en forma de actos delegados.

Para ayudar a los ciudadanos y a las partes interesadas a seguir esta parte del proceso decisorio de la UE, el Parlamento Europeo, el Consejo y la Comisión han puesto en marcha un nuevo registro común, de modo que cualquiera pueda buscar y encontrar fácilmente actos delegados relacionados con un tema o un acto legislativo determinados.

El nuevo [Registro Interinstitucional de Actos Delegados](#) ofrece un panorama completo del ciclo de vida de este proceso. Permite a los usuarios buscar y seguir el curso de los actos delegados desde la fase de planificación llevada a cabo por la Comisión Europea hasta la publicación final en el *Diario Oficial*. El Registro también ilustra las distintas medidas adoptadas por el Parlamento Europeo y el Consejo, así como la labor de los grupos de expertos de la Comisión que participan en la preparación de los actos delegados. Aumenta la transparencia del proceso de toma de decisiones, ya que ofrece un repositorio único de actos delegados en el que puede encontrarse con facilidad toda la información pertinente.

También permite a los usuarios suscribirse y recibir notificaciones sobre el curso de actos delegados específicos que sean de su interés.

Los actos delegados sirven para completar o modificar los actos legislativos de la UE. Son especialmente comunes en los ámbitos de la economía, la agricultura, el medio ambiente y la salud pública, el mercado único y el comercio. Constituyen una forma de Derecho derivado que sirve, por ejemplo, para actualizar los requisitos técnicos en la legislación. El Parlamento Europeo y el Consejo facultan a la Comisión para redactar proyectos de actos delegados, que acto seguido se presentan a aquellas instituciones. El Parlamento y el Consejo pueden rechazar esos proyectos.

Antecedentes

El 15 de marzo de 2016, las tres instituciones de la UE alcanzaron un [Acuerdo Interinstitucional \(AI\) sobre la mejora de la legislación](#), basado en una propuesta de la Comisión Europea presentada en el programa «Legislar mejor», de mayo de 2015. Este Acuerdo Interinstitucional aportará cambios en todo el ciclo de formulación de políticas, desde las consultas y la evaluación de impacto hasta la adopción, la aplicación y la evaluación del Derecho de la UE. En virtud del Acuerdo Interinstitucional, las tres Instituciones se comprometieron a crear, antes de que finalizara 2017, un registro conjunto funcional de actos delegados cuya información se estructure adecuadamente y sea fácil de utilizar, de modo que se refuerce la transparencia, se facilite la planificación y quede constancia de cada una de las distintas fases del ciclo de vida de los actos delegados. La apertura del registro responde a este compromiso.

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 10

OCTUBRE DE 2017

A FONDO

La evolución del concepto de cesión o comunicación de datos personales

ESTUDIO DE

JURISPRUDENCIA

La "plusvalía municipal" tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017

A FONDO

La propiedad temporal y la propiedad compartida



La administración de los bienes de los hijos menores en el ejercicio de la patria potestad



3652K28126



Wolters Kluwer

N.º 10 • OCTUBRE 2017

PERSONA Y DERECHOS**A Fondo**

La evolución del concepto de cesión o comunicación de datos personales <i>Jesús A. Messia de la Cerda Ballesteros</i>	4
La administración de los bienes de los hijos menores en el ejercicio de la patria potestad <i>Rosa M. Anguita Ríos</i>	20

Estudio de Jurisprudencia

La protección jurisdiccional civil frente a las intromisiones ilegítimas en el derecho a la intimidad y a la propia imagen en internet y redes sociales <i>Ramón Méndez Tojo</i>	38
Consecuencias de la anulación de la Ley 10/2007 de Régimen Económico Matrimonial Valenciano <i>Jesús Marí Farinós y David Muñoz Pérez</i>	50

DERECHO DE CONTRATOS**A Fondo**

Nueva situación en las ciencias jurídicas de la subrogación del crédito en el ámbito del nuevo auge económico- inmobiliario español en 2017 <i>Alberto Antolí Méndez y José Daniel Barquero Cabrero</i>	56
---	----

Estudio de Jurisprudencia

La «plusvalía municipal» tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017 de 11 de mayo <i>Enrique Díaz Revorio</i>	66
--	----

DERECHOS REALES E HIPOTECARIO**A Fondo**

La propiedad temporal y la propiedad compartida <i>María Rosario Martín Briceño</i>	80
Algunos interrogantes sobre el ius variandi en las servidumbres <i>Pablo Rodríguez-Palmero Seuma</i>	98

N.º 10 • OCTUBRE 2017

DERECHO GLOBAL Y COMPARADO

A Fondo

El nuevo divorcio contractual en Derecho francés, hijo ilegítimo de la reforma de modernización de la justicia

Yann Favier y Manuel García Mayo 108

ACADEMIA MATRITENSE
DEL NOTARIADO
- ANALES -



TOMO LVII
CURSO 2016/2017



COLEGIO NOTARIAL DE MADRID

SUMARIO

CONFERENCIAS

- «La reforma francesa del Derecho de obligaciones y su influencia en la práctica notarial» / «La réforme française du droit des obligations et son influence sur la pratique notariale», Sr. D. Eric SAVAUX
- «¿Juez literalista o justiciero?: El caso “Rita Maestre” y los límites de la interpretación formal», Sr. D. Jesús Manuel VILLEGAS FERNÁNDEZ
- «La cuestión foral: estado actual. Identidad nacional y ordenación racional», Sr. D. Luis BUSTILLO TEJEDOR
- «La confianza más allá de la fe – Francisco Suárez sobre la obligatoriedad jurídica de los contratos con excomulgados» / «Trust Beyond Faith – Francisco Suárez on the Legal Bindingness of Agreements With Excommunicates», Sr. D. Wim DECOCK
- «El dinero cuántico 21/79: un nuevo paradigma de equilibrio universal», Sr. D. José Antonio ALEPUZ SÁNCHEZ
- «El Notariado y los Reglamentos europeos de Derecho internacional privado: hacia un espacio notarial europeo», Sr. D. Javier CARRASCOSA GONZÁLEZ
- «Blockchain: ¿el notario del futuro?», Sr. D. Manuel GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS
- «El control de legalidad notarial y las últimas sentencias de la Sala 3ª del T.S.», Excmo. Sr. D. José María Miquel GONZÁLEZ DE AUDICANA
- «El derecho constitucional a la vivienda», Ilmo. Sr. D. Lorenzo MARTÍN RETORTILLO
- «La Directiva 2014/17 y el crédito hipotecario en el derecho de la UE», Sr. D. José María GÓMEZ-RIESCO TABERNERO DE PAZ
- «La huella hispana en el Derecho notarial cubano», Sr. D. Leonardo B. PÉREZ GALLARDO
- «Privacidad y mercado de crédito: los ficheros de solvencia positivos», Sra. D^a Matilde CUENA CASAS
- «Naturaleza de las decisiones del notario en su función de Jurisdicción Voluntaria», Ilmo. Sr. D. Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO
- «Novedades en la circulación del documento notarial en el espacio jurídico europeo», Excmo. Sr. D. Paolo PASQUALIS

164

CRONICA TRIBUTARIA

2017

ESTUDIOS Y NOTAS
DOCTRINA ADMINISTRATIVA
JURISPRUDENCIA
BIBLIOGRAFIA COMENTADA



INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES

SUMARIO

ESTUDIOS Y NOTAS

- 7 ALÍAS CANTÓN, MANUEL: «Efectos de las Sentencias del Tribunal Constitucional que declaran la inconstitucionalidad de diversos artículos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana»
- 37 BANACLOCHE PALAO, CARMEN: «Exención de las Universidades públicas en los tributos locales»
- 69 CALVO VÉRGEZ, JUAN: «El progresivo desarrollo de la Acción 7 («impedir la elusión artificiosa de la condición de establecimiento permanente») del Plan BEPS»
- 97 GARCÍA BAÑUELOS, JOSÉ ANTONIO y MUT AGUILAR, INMACULADA: «Descripción precisa de las transacciones entre partes vinculadas, desconocimiento o sustitución de las mismas y su relación con las cláusulas antiabuso generales»
- 133 LANASPA SANJUÁN, SANTIAGO: «La prueba de las ausencias no esporádicas en la residencia habitual de las personas físicas»
- 155 PASTOR DEL PINO, MARÍA DEL CARMEN: «Economía colaborativa: situación, problemas tributarios y vías de actuación»
- 185 SIOTA ÁLVAREZ, MÓNICA: «Las zonas francas en la Unión Europea: de las zonas francas aduaneras a las zonas francas urbanas (II)»

COMENTARIOS DE DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA

- 219 ÁLVAREZ GARCÍA, SANTIAGO: «Comentario a la Sentencia del Tribunal Constitucional 118/2016: constitucionalidad de los preceptos legales que establecen un control de las normas forales fiscales comparado entre la jurisdicción constitucional y la ordinaria»

BIBLIOGRAFIA COMENTADA

- 231 «La ilusión fiscal. Demasiadas sombras en la fiscalidad de las grandes empresas»
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO

- 234 «Propuestas de futuro para el IVA en España» de varios autores
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 237 «La incidencia de los IIEE sobre las labores del tabaco en la evolución del comercio ilícito de estos productos. El caso español» de Rocio Ingelmo Heras
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 243 «Estudios sobre Fiscalidad y Turismo» de José Alberto Sanz Díaz-Palacios
Reseña de CESAR GARCÍA NOVOA
- 246 «Las operaciones vinculadas en el Impuesto sobre Sociedades» de varios autores
Reseña de ENRIQUE SÁNCHEZ DE CASTRO MARTÍN-LUENGO

NUEVA REVISTA ESPAÑOLA DE

Derecho del Trabajo

NÚM. 202 • OCTUBRE 2017

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

Estibadores: crónica de un conflicto, *Alfredo Montoya Melgar*

La impugnación de convenios colectivos: efectos de la sentencia,
Juan Corelli Hernández

El proceso social de tutela jurisdiccional de los derechos fundamentales,
Ignacio González del Rey Rodríguez

Los nuevos yacimientos de empleo (...), *Javier Fernández-Costales Muñiz*

La exclusión social de los jóvenes y las cooperativas, *Francisco Javier
Arrieta Idiákez*

De los exámenes prenatales y otros retos pendientes en la igualdad
de género, *Alejandra Selma Penalva*

La flexibilidad interna en el marco de la crisis desde la perspectiva
de la recuperación, *Rafael Álvarez Gimeno*

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**



THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

EDITORIAL.....	15
ESTUDIOS	
<i>JUAN GORELLI HERNÁNDEZ</i>	
LA IMPUGNACIÓN DE CONVENIOS COLECTIVOS: EFECTOS DE LA SENTENCIA.....	23
The impugnation of Collective Agreements: the effects of the sentence	
<i>IGNACIO GONZÁLEZ DEL REY</i>	
EL PROCESO SOCIAL DE TUTELA JURISDICCIONAL DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES.....	55
The procedure for protection of fundamental rights in labour courts	
<i>JAVIER FERNÁNDEZ-COSTALES MUÑIZ</i>	
LOS NUEVOS YACIMIENTOS DE EMPLEO. SURGIMIENTO, ACTUALIDAD Y SU INCLUSIÓN EN PLANES Y POLÍTICAS DE EMPLEO COMO SECTORES GENERADORES DE PUESTOS DE TRABAJO	99
The new employment placements. Surgery, currently and its inclusion in plans and employment policies as generating sectors of job positions	
<i>FRANCISCO JAVIER ARRIETA IDIAKEZ</i>	
LA EXCLUSIÓN SOCIAL DE LOS JÓVENES Y LAS COOPERATIVAS	123
The social exclusion of youth and cooperatives	
<i>ALEJANDRA SELMA PENALVA</i>	
DE LOS EXÁMENES PRENATALES Y OTROS RETOS PENDIENTES EN LA IGUALDAD DE GÉNERO	155
Prenatal examinations and other challenges in gender equality	
<i>RAFAEL ÁLVAREZ GIMENO</i>	
LA FLEXIBILIDAD INTERNA EN EL MARCO DE LA CRISIS DESDE LA PERSPECTIVA DE LA RECUPERACIÓN	167
Internal flexibility in the framework of the crisis from the perspective of economic recovery	

LEGISLACIÓN

ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO

I. RESEÑAS DE LEGISLACIÓN	199
---------------------------------	-----

JURISPRUDENCIA

I. DERECHO DE LOS TRABAJADORES

A) TUTELA DE DERECHOS FUNDAMENTALES

FERNANDO DE VICENTE PACHÉS

SOBRECARGA DE TRABAJO DE LAS CAMARERAS DE PISO: VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LIBERTAD SINDICAL POR NEGATIVA EMPRESARIAL A PROPORCIONAR A LA REPRESENTACIÓN SOCIAL INFORMACIÓN RELATIVA A LA SEGURIDAD Y SALUD DE LOS TRABAJADORES.....	217
--	-----

Overload of work of the chambermaid: violation of the right to union freedom for company refusal to provide to the social representation information relative to the safety and health of the workers.

STSJ Canarias/Las Palmas, de 22 de diciembre de 2016 (AS 2016, 1811)

B) RELACIÓN LABORAL ENCUBIERTA

ALEJANDRA SELMA PENALVA

LOS DIFUSOS CONTORNOS DE LA DEPENDENCIA LABORAL EN LAS PRESTACIONES DE SERVICIOS ATÍPICAS.....	225
--	-----

The blurring shape of the labor dependency in the atypical provision of services.

SJS núm. 4 de Donostia, de 15 de noviembre de 2016 (AS 2016, 1824)

II. DESPIDO

A) DESPIDO DISCRIMINATORIO

FRANCISCA MARÍA FERRANDO GARCÍA

LA INCAPACIDAD TEMPORAL DE DURACIÓN LARGA E INCIERTA COMO CAUSA DE DISCRIMINACIÓN POR DISCAPACIDAD, EN APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2000/78/CE	237
---	-----

Temporary incapacity of long and uncertain duration as a cause of discrimination on grounds of disability, pursuant to Directive 2000/78 / EC.

Primera doctrina judicial española tras la STJUE de 1 de diciembre de 2016, caso Daouidi. SJS núm. 33, de Barcelona de 23 diciembre de 2016 (AS 2016, 1794) y STSJ Cataluña, de 12 de junio de 2017 (JUR 2017, 200425)

B) DESPIDO OBJETIVO E INDEMNIZACIÓN

DIEGO ÁLVAREZ ALONSO

EXTINCIÓN POR CAUSAS OBJETIVAS DERIVADA DE PÉRDIDA DE UNA CONTRATA Y SUPUESTA VULNERACIÓN DE LA GARANTÍA DE INDEMNIDAD..... 247

Termination of the employment relationship on objective grounds due to the ending of a services contract and protection against retaliation.

SJS núm. 5, de Bilbao de 16 de noviembre de 2016 (AS 2016, 1800)

III. SEGURIDAD SOCIAL

A) PRESTACIÓN POR MATERNIDAD

MANUEL JOSÉ MORENO PUEYO

MATERNIDAD SUBROGADA Y PRESTACIÓN DE MATERNIDAD. RECONOCIMIENTO DEL DERECHO Y EFECTOS ECONÓMICOS DEL MISMO 259

Surrogacy, maternity allowance, recognition of the right and the economical effects of it.

STSJ Canarias, de 4 de noviembre de 2016 (AS 2016, 1753)

B) DESEMPLEO

CARMEN TATAY PUCHADES

REDUCIR EL TOPE MÁXIMO DE LA PRESTACIÓN POR DESEMPLEO TOTAL NO EQUIVALE A REDUCIR LA BASE REGULADORA: ALGUNOS DESPROPÓSITOS 267

STSJ Madrid, de 30 de noviembre de 2016 (JUR 2017, 18092)

IV. DERECHO LABORAL SANCIONADOR

A) PRINCIPIO NON BIS IN ÍDEM

LUIS DÍAZ BERNARDO

EL PRINCIPIO NON BIS IN IDEM EN EL ÁMBITO DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES..... 277

The principle non bis in idem in the field of the prevention of Labour Risks.

JS núm. 5 de Bilbao, de 22 de diciembre de 2016 (AS 2016, 1812)

V. SENTENCIA DESTACADA

SANTIAGO GARCÍA CAMPÁ

LA NOCIÓN DE CENTRO DE TRABAJO ¿VARÍA SEGÚN SE CONSTITUYA O EXTINGA LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS TRABAJADORES? EL CASO DE LOS TELETRABAJADORES 289

The notion of work center, would vary when it is constituted or extinguished the workers representation? The case of home workers.

STS de 28 de abril de 2017 (RJ 2017, 2768)

CRÓNICAS

FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO

COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS ACUERDOS PACTO DE TOLEDO (SESIONES 21 A 24).....	313
Chroniques: Commission de Suivi et Évaluation des Accords Pacte de Tolède (Sessions 21 à 24)	

BIBLIOGRAFÍA

I. RECESIONES BIBLIOGRÁFICAS

ALFREDO MONTOYA MELGAR

RECENSIÓN DEL LIBRO "RETOS DE LA FORMACIÓN EN EL EMPLEO JUVENIL", DIRIGIDO POR ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO	331
--	-----

HENAR ÁLVAREZ CUESTA

RECENSIÓN AL LIBRO «EL NUEVO SISTEMA DEL DERECHO DE ASILO Y DE LA PROTECCIÓN SUBSIDIARIA», DE DJAMIL TONY KAHALE CARRILLO	335
---	-----

II. INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA

CAROLINA SAN MARTÍN MAZZUCCONI

INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	341
NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES.....	345

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Septiembre-Octubre 2017 • Fundada en 1913



REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Septiembre-Octubre
2017

Publicación bimestral

SUMARIO

LA ADOPCIÓN TRAS LA LEY 26/2015, DE 28 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN A LA INFANCIA Y A LA ADOLESCENCIA, por Inmaculada García Presas, págs. 3-27

DEFECTOS MATERIALES Y JURÍDICOS EN LA PROPUESTA DE DIRECTIVA DE 2015 RELATIVA A DETERMINADOS ASPECTOS DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN LÍNEA Y OTRAS VENTAS A DISTANCIA DE BIENES, por Cristina Fuenteseca Degeneffe, págs. 29-68

CARACTERIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE LAS SOCIEDADES DE CAPITAL, por Aránzazu Pérez Moriones págs. 69-102

DE NUEVO, SOBRE EL APROVECHAMIENTO POR TURNO ARRENDATICIO «FLO-TANTE»: ¿UN S.O.S. PARA EL TIME-SHARE EN ESPAÑA?, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 103-125

TABLE OF CONTENTS

THE ADOPTION FROM LAW 26/2015, OF 28 JULY, AMENDING THE SYSTEM OF CHILD PROTECTION AND ADOLESCENCE, por Inmaculada García Presas, págs. 3-26

MATERIAL DEFECTS AND LEGAL DEFECTS REGULATED ON THE PROPOSAL FOR A DIRECTIVE ON CERTAIN ASPECTS CONCERNING CONTRACTS FOR THE ONLINE AND OTHER DISTANCE SALES OF GOODS (2015), por Cristina Fuenteseca Degeneffe, págs. 29-68

CHARACTERIZATION OF THE REGIME OF CHALLENGING AGREEMENTS OF THE GENERAL MEETING OF CORPORATIONS, por Aránzazu Pérez Moriones págs. 69-102

ONCE AGAIN, ON FLOATING LEASE-BASED ROTATIONAL ENJOYMENT RIGHTS: AN S.O.S FOR TIMESHARE IN SPAIN?, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 103-125

FUNDADA POR
Felipe Clemente de Diego
José M.ª Navarro de Palencia
el 15 de octubre de 1913

CONSEJO DE REDACCIÓN

Eduardo Galán Corona
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad de Salamanca

M.ª del Carmen Gómez Laplaza
Catedrática de Derecho Civil de la
Universidad Complutense
de Madrid

Isabel González Pacanowska
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Murcia

Javier Hualde Sánchez
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad del País Vasco

Miquel Martín Casals
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Girona

Juan Antonio Moreno Martínez
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Alicante

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad
de Madrid

Antonio B. Perdices Huetos
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad Autónoma
de Madrid

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

Prof. D. Guido Alpa
Catedrático de Derecho Civil de la
Universidad «La Sapienza» de Roma

Prof. D. Hernán Corral Talciani
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de los Andes

Prof. Dr. Ewoud Hondius
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Utrecht

Prof. D. Bernhard A. Koch
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Innsbruck

**Prof. Dr. Jean-Jacques
Lemouland**
Catedrático de Derecho Privado
de la Universidad de Pau
et des Pays de l'Adour

Pfra. Dra. Noemí Lidia Nicolau
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Rosario

Prof. Dr. Antonio Pinto Monteiro
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Coimbra

Prof. Dr. h.c. Reiner Schulze
Catedrático de Derecho Civil Alemán
y Europeo de la Universidad de
Münster

Prof. Dr. Matthias F. Storme
Catedrático de Derecho Mercantil
y de la insolvencia ordinario de la
Universidad Católica de Lovaina y
extraordinario de la Universidad de
Amberes

Prof. Dr. Simon Whittaker
Catedrático de Derecho Comparado
Europeo de la Universidad de Oxford

DIRECTORA
Silvia Díaz Alabart

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.ª Patricia Represa Polo

Profesora contratada doctora de la Universidad Complutense de Madrid

REVISTA DE

Estudios Políticos



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

VÍCTOR J. VÁZQUEZ ALONSO

La neutralidad del Estado y el problema del *government speech*

GABRIEL MORENO GONZÁLEZ

La teoría de la Constitución en James Buchanan: hacia un modelo de economía constitucional

LAURA GÓMEZ ABEJA

Una consideración actual sobre el deber de obediencia al derecho. La justificación de su incumplimiento por razones éticas

PATRICIA GARCÍA-ESPÍN Y MANUEL JIMÉNEZ SÁNCHEZ

Los procesos participativos como potenciadores de la democracia. Explorando los efectos, mecanismos y evidencias en la sociedad civil

MANUEL ÁLVAREZTARDÓ

El «desordenado empuje del Frente Popular». Movilización y violencia política tras las elecciones de 1936

SALVADOR FORNER Y HEIDY-CRISTINA SENANTE

Contra Franco y contra Europa: el Partido Comunista de España y la integración comunitaria (1957-1972)

AINHOA URIBE OTALORA

El populismo como vanguardia del desencanto político en Europa: el fenómeno «Podemos» en España

177

NUEVA ÉPOCA

julio/septiembre

2017

ARTÍCULOS



RECENSIONES

SUMARIO

Núm. 177, julio/septiembre 2017

ARTÍCULOS

VÍCTOR J. VÁZQUEZ ALONSO

La neutralidad del Estado y el problema del *government speech*. 13-55

GABRIEL MORENO GONZÁLEZ

La teoría de la Constitución en James Buchanan: hacia un modelo de economía constitucional 57-88

LAURA GÓMEZ ABEJA

Una consideración actual sobre el deber de obediencia al derecho. La justificación de su incumplimiento por razones éticas. 89-111

PATRICIA GARCÍA-ESPÍN Y MANUEL JIMÉNEZ SÁNCHEZ

Los procesos participativos como potenciadores de la democracia. Explorando los efectos, mecanismos y evidencias en la sociedad civil. 113-146

MANUEL ÁLVAREZ TARDÍO

El «desordenado empuje del Frente Popular». Movilización y violencia política tras las elecciones de 1936 147-179

SALVADOR FORNER Y HEIDY-CRISTINA SENANTE

Contra Franco y contra Europa: el Partido Comunista de España y la integración comunitaria (1957-1972) 181-211

AINHOA URIBE OTALORA

El populismo como vanguardia del desencanto político en Europa: el fenómeno «Podemos» en España 213-255

RECENSIONES

- CARLOS GARRIDO LÓPEZ Y EVA SÁENZ ROYO (coords.): *La reforma del Estado de partidos*, por María Salvador Martínez. 259-274
- JESÚS CASQUETE: *Nazis a pie de calle. Una historia de las SA en la República de Weimar*, por Ibon Zubiaur. 274-279
- CARLOS CLOSA Y DIMITRY KOCHENOV (eds.): *Reinforcing Rule of Law Oversight in the European Union*, por Pablo José Castillo Ortiz. 279-281
- XAVIER COLLER, ANTONIO M. JAIME Y FABIOLA MOTA (eds.): *El poder político en España: parlamentarios y ciudadanía*, por Manuel Alcántara Sáez 281-285
- GAIZKA FERNÁNDEZ SOLDEVILLA: *La voluntad del gudari. Génesis y metástasis de la violencia de ETA*, por Pablo Díaz Morlán. 285-288
- ALFREDO JOIGNANT, MAURICIO MORALES Y CLAUDIO FUENTES (eds.): *Malaise in representation in Latin American countries: Chile, Argentina and Uruguay*, por Asbel Bohigues 288-293
- JORDI SOLÉ TURA: *Nazionalità e nazionalismo in Spagna. Autonomie federalismo e autodeterminazione*, por Marc Carrillo 293-301
- MARÍA JOSÉ VILLAVERDE RICO Y FRANCISCO CASTILLA URBANO (dirs.): *La sombra de la leyenda negra*, por María Luisa Sánchez-Mejía 302-307
- COLABORAN. 309-312



REVISTA GENERAL DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

III
ÉPOCA

AÑO
2017

N.º 3
JULIO-SEPTIEMBRE

La Revista Jurídica más antigua de España y América Latina

ÍNDICE

La organización económica de las parejas de hecho y sus límites institucionales	447
Aurelio Barrio Gallardo	
El uso actual del <i>non bis in idem</i> en el Tribunal Supremo español y en los Tribunales Supranacionales europeos	483
Maria do Carmo Henriques Salido; David Ordóñez Solís; Pedro F. Rabanal Carbajo	
<i>Trabajo de fin de Grado: El contenido esencial de la propiedad en la jurisprudencia</i>	511
Luis Ernesto Guerrero Jiménez	
Crónica de Jurisprudencia	545
Eduardo Serrano Gómez	
Legislación y Jurisprudencia de Iberoamérica	565
Leonardo B. Pérez Gallardo (coordinador)	
Crónica de Libros —primer semestre de 2015—	605
Cristina de Amunátegui Rodríguez	

+ebook
GRATIS

HIPOTECAS Y VENTA EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES HIPOTECADOS

 JAVIER MICÓ GINER



tirant
lo blanch

TRATADOS

TRATADOS

El autor analiza el pasado, el presente y el futuro de la Venta extrajudicial ante notario con la finalidad de implantarla como verdadera alternativa a la ejecución judicial directa, asegurando la obtención de la misma utilidad para el deudor y dotándola de las mismas garantías. Aunando teoría y experiencia práctica, propone que el notario asuma todas las funciones administrativas, pero no las jurisdiccionales, bien entendido que no toda contienda exige en un primer estadio, intervención jurisdiccional. Se propone una guía de implantación que oriente y elimine inseguridad jurídica, creando una *communis opinio* que permita elaborar formularios estandarizados y generar un proceso uniforme. Tal análisis acaba desembocando en una reflexión sobre todos los temas que rodean a la hipoteca: su necesidad, su naturaleza jurídica, la distinción entre hipotecas de máximo y de tráfico, la función notarial, la limitación de la calificación registral ante expedientes judiciales o notariales, etc.



978-84-9143-482-5



9 788491 434825

HIPOTECAS Y VENTA EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES HIPOTECADOS

JAVIER MICÓ GINER

tirant lo blanch

Valencia, 2017

Índice

Un prólogo que es un epílogo y un aviso a los lectores (o una excusa)	35
---	----

Capítulo I

RESUM/ABSTRACT

Capítulo II

INTRODUCCIÓN GENERAL

1. CUESTIONES PREVIAS: DESMONTANDO DOGMAS	49
1.1. Sobre la naturaleza de la hipoteca y su ejecución	49
1.2. Sobre la pretendida base registral de la ejecución judicial o de la venta forzosa ante notario	53
1.2.1. El procedimiento de base registral ya no es tal	55
1.2.2. En realidad, ¿fue alguna vez de verdad un procedimiento ‘de base registral’? El valor de los latiguillos. Solución al supuesto conflicto del art. 12 LH y 130 LH	56
1.3. Sobre la necesidad del crédito y de la hipoteca	66
1.4. Sobre la necesidad de la ejecución ágil de la garantía del crédito	66
1.5. Sobre la necesidad de atender a la transformación digital del negocio bancario	68
2. INTRODUCCIÓN A LA VENTA EXTRAJUDICIAL, LAS DUDAS QUE GENERABA Y SU UTILIDAD	69
2.1. La idea general de la Venta Extrajudicial y las dudas	69
2.2. Cuándo usar la Venta extrajudicial	73
2.3. La venta extrajudicial como alternativa a la dación imposible	75
2.4. Valor estratégico de la Venta Extrajudicial para Notarios y Registradores	78
3. TEORÍA EXISTENTE Y TEORÍA NECESARIA	83
3.1. La teoría existente	83
3.2. La teoría necesaria. Conveniencia de esta Guía	83
3.3. Factores críticos del éxito o del fracaso	85
3.4. Estructura del estudio	90

Capítulo III

LA TEORÍA DEL PROCESO. LEGISLACIÓN PROCESAL Y SUSTANTIVA. INCIDENCIA EN LOS PLAZOS

1. LA TEORÍA DEL PROCESO	91
2. LEGISLACIÓN PROCESAL Y LEGISLACIÓN SUSTANTIVA APLICABLE. NORMA PROCESAL, NORMA MATERIAL. UNA FRONTERA CONFUSA	92
3. LOS PLAZOS. DESJUDICIALIZACIÓN Y PROCESALIZACIÓN	93

Capítulo IV
**EVOLUCIÓN CRONOLÓGICA: LEGISLACIÓN Y SENTENCIAS
 SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD**

1. EL ORIGEN HISTÓRICO DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL	101
2. LA LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBRERO DE 1861	102
3. LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 3 DE FEBRERO DE 1881.....	102
4. EL CÓDIGO CIVIL (REAL DECRETO DE 24 DE JULIO DE 1889).....	103
5. LA CREACIÓN NOTARIAL DEL DERECHO.....	103
6. LEY DE 21 DE ABRIL Y LEY HIPOTECARIA DE 16 DE DICIEMBRE DE 1909 .	104
7. EL REGLAMENTO HIPOTECARIO DE 6 DE AGOSTO DE 1915	104
8. LA LEY HIPOTECARIA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1944.....	106
9. DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946, POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA.....	106
10. EL RH DE 14 DE FEBRERO DE 1947.....	107
11. LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978.....	112
12. LA CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN EN LA SENTENCIA 41/1981 DE 18 DE DICIEMBRE DE 1981 DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.....	112
13. LA LEY 10/1992, DE 30 DE ABRIL SOBRE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO	115
14. LA REFORMA DEL REAL DECRETO 290/1992, DE 22 DE MARZO	116
15. LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Y DEL TRIBUNAL SUPREMO ANTERIORES A LA LEC 1/2000, EN ESPECIAL, LA SENTENCIA DE 4 DE MAYO DE 1998. EL PROBLEMA DE LA CONSTITUCIONALIDAD....	128
16. LA LEY 1/2000, 7 ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL	130
17. ¿EXISTE UN REGLAMENTO HIPOTECARIO APLICABLE A LA VENTA EXTRAJUDICIAL TRAS LA LEY 1/2000? ¿ES UN SUPUESTO DE REVIVISCENCIA DEL REGLAMENTO? UNA POSICIÓN HERÉTICA RESPECTO A LA DGRN.....	134
18. ¿POR QUÉ SE PRODUCEN ESTOS FENÓMENOS DE PERVIVENCIA EN EL TIEMPO DE NORMAS DIFÍCILMENTE COMPATIBLES CON EL ORDENAMIENTO JURÍDICO NUEVO? DIGRESIÓN SOBRE EL FENÓMENO RETARDADOR.....	137
19. LEY 41/2007, DE 7 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 2/1981, DE 25 DE MARZO, DE REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO Y OTRAS NORMAS DEL SISTEMA HIPOTECARIO Y FINANCIERO, DE REGULACIÓN DE LAS HIPOTECAS INVERSAS Y EL SEGURO DE DEPENDENCIA Y POR LA QUE SE ESTABLECE DETERMINADA NORMA TRIBUTARIA	139
20. EL ACUERDO 28 DE ABRIL DE 2008, DE AMPLIACIÓN GRATUITA DEL PLAZO.	139
21. REAL DECRETO-LEY 6/2010, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA EL IMPULSO DE LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO	140
22. EL REAL DECRETO LEY 8/2011, DE 1 DE JULIO	141
23. LA LEY 37/2011, DE 10 DE OCTUBRE.....	143
24. LA POSICIÓN DEL COLEGIO NOTARIAL DE CATALUÑA DE FECHA 26 DE ENERO DE 2012.....	144
25. LA CIRCULAR DE ORDEN INTERNO 1/2012, DE 25 DE FEBRERO DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO.....	146
26. LA POSTURA DE LA DGRN	148
27. EL REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS.....	148
28. LA COMUNICACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO RELATIVA A LAS MODIFICACIONES DEL RDL 6/2012.....	151

29.	LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 14 DE MARZO DE 2013 (LOS CONSUMIDORES).....	152
30.	LA COMUNICACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO RELATIVA A LA STJUE DE 14 DE MARZO DE 2013.....	155
31.	LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.....	155
32.	LA NOTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO SOBRE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO.....	172
33.	LA POSICIÓN DE LA DGRN, FIJANDO UN CRITERIO DISTINTO.....	179
34.	LA DIFICULTAD DE DETERMINAR LA LEGISLACIÓN APLICABLE YA EN 2013.....	181
35.	EL RDL 1/2015, DE 27 DE FEBRERO.....	183
36.	LA LEY 15/2015, DE 2 DE JULIO, DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA [MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL NOTARIADO].....	184
	36.1. Regulación del expediente de subasta notarial.....	184
	36.2. Regulación de la Venta extrajudicial derivada de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.....	194
	36.3. ¿Es aplicable la Ley del Notariado a la Venta Extrajudicial ante Notario regulada en el art. 129 de la LH? Remisión.....	199
37.	LA LEY 19/2015, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS DE REFORMA ADMINISTRATIVA EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA Y DEL REGISTRO CIVIL (LEY CORA).....	199
38.	LA REDACCIÓN DEFINITIVA.....	202
39.	LEY 25/2015, DE 28 DE JULIO, DE MECANISMO DE SEGUNDA OPORTUNIDAD, REDUCCIÓN DE LA CARGA FINANCIERA Y OTRAS MEDIDAS DE ORDEN SOCIAL.....	204
40.	LA LEY 42/2015, DE 5 DE OCTUBRE, DE REFORMA DE LA LEY 1/2000.....	204
41.	EL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA EL 22 DE OCTUBRE DE 2015 CUESTIONA EL INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO DE UN MES PARA ALEGAR CLÁUSULAS ABUSIVAS.....	206
42.	EL REAL DECRETO 1011/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE REGULA EL SISTEMA DE CONSIGNACIONES DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA.....	207
43.	LA ENTRADA EN VIGOR REAL DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA.....	209
44.	RESOLUCIÓN DE 13 DE OCTUBRE DE 2016, CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, Y DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL TESORO Y POLÍTICA FINANCIERA.....	210
45.	UNA HISTORIA INTERMINABLE. SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO, POSICIÓN DEL ABOGADO GENERAL, STJUE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 ...	212
46.	OTRAS NORMAS A CONSIDERAR.....	212
	46.1. El Reglamento Notarial.....	212
	46.2. Normas Arancelarias.....	213
	46.3. Normas Fiscales.....	215
	46.4. Un verso suelto: la D.A. 2ª de la Ley 13/2015.....	215
47.	LOS INTENTOS FRACASADOS DE REFORMA DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. ¿DEBE REFORMARSE EL RH O REGULAR LA MATERIA EN OTRAS NORMAS?.....	216
	47.1. Proyecto de modificación del RH de 2012.....	218
	47.2. Proyecto de modificación del RH de 2013.....	218
48.	LAS NORMAS AUTONÓMICAS EN MATERIA DE CONSUMO.....	248
49.	LAS NORMAS VENIDERAS. REFERENCIA AL ANTEPROYECTO DE LEY XX/2016, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	248

Capítulo V
METODOLOGÍA

Capítulo VI
UN APUNTE DE DERECHO COMPARADO

Capítulo VII
LA CONSTITUCIONALIDAD DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL

Capítulo VIII
**EL SISTEMA DE FUENTES: CONCLUSIONES SOBRE
LA LEGISLACIÓN APLICABLE**

1.	LA TRASCENDENCIA DE APLICAR UN SISTEMA DE FUENTES U OTRO.....	273
2.	¿ES APLICABLE LA LEY DEL NOTARIADO?	274
2.1.	Posiciones anteriores a la nueva redacción de la Ley del Notariado.....	277
2.1.1.	Posición del Consejo General del Notariado sobre el Sistema de Fuentes antes de la reforma de la Ley del Notariado.....	277
2.1.2.	Posiciones doctrinales sobre el Sistema de Fuentes antes de la reforma de la Ley del Notariado	278
2.2.	Posiciones posteriores a la nueva redacción de la Ley del Notariado	279
2.3.	La posición de González Meneses.....	284
2.4.	La posición de Carlos Marín	287
2.5.	La confusión práctica y la posición de Almudena García-Castro.....	288
2.6.	La posición de Fernando Leal	289
2.7.	Una primera posible aproximación al problema desde la óptica de los criterios de resolución de conflictos de leyes.....	293
2.8.	¿Nos atrevemos a proponer alguna solución? ¿Es o no aplicable la Ley del Notariado?	295
3.	¿ESTÁ VIGENTE EL REGLAMENTO HIPOTECARIO?	304
3.1.	La posición de algún registrador: Joaquín Delgado, Rafael Calvo y Dulce Calvo.	305
3.2.	La posición de la DGRN	306
4.	EL SISTEMA DE FUENTES QUE DEBERÍA EXISTIR; EL QUE PRESUMIBLEMENTE EXISTIRÁ; EL QUE ES SEGÚN LA DGRN; Y EL QUE SE DESPRENDE DE LA NORMATIVA.....	307
4.1.	¿Cuál es el sistema de fuentes que debería existir?	307
4.2.	¿Cuál es el sistema de fuentes que presumiblemente existirá?	311
4.3.	¿Cuál es el sistema de fuentes según la DGRN?	311
4.4.	¿Cómo podemos intentar ordenar las fuentes o leyes aplicables?	314
5.	RECAPITULACIÓN.....	324

Capítulo IX
LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL

1.	LA POSICIÓN DE ROCA-SASTRE	332
2.	LA ENUMERACIÓN CLÁSICA DE POSICIONES DOCTRINALES SOBRE LA EJECUCIÓN JUDICIAL DIRECTA	333

3.	LA POSICIÓN DE LÓPEZ LIZ.....	334
4.	LA POSICIÓN DE GÓMEZ-FERRER.....	335
5.	LA POSICIÓN DE GONZÁLEZ-MENESES.....	335
6.	LA POSICIÓN DE MARTA MOLINS Y GALO ALFONSO ORIA.....	336
7.	LA POSICIÓN DE LA DGRN.....	337
8.	LA POSICIÓN DE GÓMEZ GÁLLIGO.....	341
9.	INTENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL O FORZOSA.....	341
9.1.	Conceptos procesales.....	341
9.2.	La copia de una institución no puede desnaturalizar el original copiado.....	343
9.3.	Las opciones de ejercicio del derecho y sus diferencias.....	344
9.4.	Posicionamiento personal: el desarrollo de la facultad de realización del acreedor de base notarial.....	345
9.5.	La irrelevancia de la remisión a la jurisdicción voluntaria.....	352
9.6.	La irrelevancia de la afirmación de la base registral del procedimiento....	354
9.7.	Una posición que no debería ser heterodoxa. De la práctica a la teoría. La ejecución judicial directa y la venta extrajudicial de bienes inmuebles hipotecados son, respectivamente, una acción y el ejercicio de un derecho real basados en el título notarial, en la escritura pública.....	356
9.8.	Situaciones extremas para comprobar si la teoría puede funcionar.....	358
9.9.	Las consecuencias que deberían explorarse.....	361

Capítulo X

OTRAS FIGURAS

1.	Figuras que guardan algún paralelismo en su configuración como derecho real	365
2.	Figuras alternativas.....	365

Capítulo XI

CARACTERES DIFERENCIALES Y SIMILITUDES CON LA EJECUCIÓN JUDICIAL DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS

Capítulo XII

¿ES POSIBLE UN NUEVO ORDEN DE EXPOSICIÓN?

Capítulo XIII

¿A QUIÉN LE INTERESA INICIAR LA VENTA EXTRAJUDICIAL? ¿PUEDE IMPONERLA EL DEUDOR?

Capítulo XIV

LA ESCRITURA PÚBLICA: EL PRIMER DOCUMENTO DEL QUE ES NECESARIO DISPONER

1.	DISPONIBILIDAD DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA	404
1.1.	La Venta Extrajudicial de inmuebles hipotecados no ha exigido la presentación de título ejecutivo (ni históricamente, ni en la actualidad).....	404

1.2.	Hito a verificar y diseño del proceso de constatación de la disponibilidad de la copia o para su obtención	405
1.3.	Esta cuestión pacífica puede dejar de serlo: la solución de la LHM y PSD	406
1.4.	La práctica	408
1.5.	Por el contrario, a diferencia de la venta extrajudicial que no precisa título ejecutivo, en el procedimiento judicial directo contra bienes hipotecados sí se exige el título ejecutivo	408
1.5.1.	Especial consideración de las segundas copias con valor ejecutivo, cuando ya se expidió antes otra ejecutiva (a los efectos de la vía judicial)	413
1.5.1.1.	El antecedente de la destrucción de protocolos. La Ley 11 de junio de 1941	417
1.5.1.2.	La Resolución de la DGRN de 20 de mayo de 1987 anterior a la reforma de la normativa de copias y su crítica.....	418
1.5.1.3.	La Resolución de la DGRN de 2 de septiembre de 2005, posterior a la reforma de la LEC.....	419
1.5.1.4.	¿Está pretiriendo u olvidando la DGRN el texto de la LEC desde el año 2000? ¿Se olvida que el texto del art. 517 LEC es distinto del antiguo 1.429?	420
1.5.1.5.	La solución no es el art. 685.4 LEC.....	421
1.5.1.6.	La Ley 2/1994, las hipotecas con subrogación del acreedor	422
1.5.1.7.	Conclusión práctica. Consideración crítica de alguna solución no coherente con la técnica notarial	423
2.	NECESIDAD DE DISPONER DE OTRAS ESCRITURAS	426
2.1.	Multiplicidad de escrituras: novación, subrogaciones activas y pasivas e hipotecas unilaterales	426
2.2.	Multiplicidad de hipotecas. Las segundas hipotecas	427
2.3.	El problema de las novaciones en documento privado.....	428
2.4.	Un nuevo episodio de novaciones en documento privado por la cláusula túnel: del interés variable al fijo	430
2.5.	Las confusiones con la subhipoteca.....	431
2.6.	La cuestión de los títulos en los Proyectos de reforma del RH	432

Capítulo XV

REQUISITOS QUE DEBEN CONSTAR EN EL TÍTULO QUE FUNDAMENTA LA VENTA EXTRAJUDICIAL

1.	EL PACTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO Y SU CONSTANCIA SEPARADA	436
1.1.	Constancia del pacto de venta extrajudicial en la escritura de constitución de la hipoteca.....	438
1.1.1.	¿La mera designación del mandatario para la venta de la finca, implica per se dar por sobreentendido el pacto de venta extrajudicial?.....	439
1.1.2.	¿Es necesario el pacto? La comparación con la venta extrajudicial en la hipoteca mobiliaria	440
1.1.3.	Si no consta el pacto en la escritura de constitución, ¿es posible añadirlo a posteriori?	441

1.2.	Constancia separada de tal pacto.....	446
1.2.1.	¿Es la constancia separada un requisito de técnica notarial o una anticipación de los controles de transparencia?	449
1.2.2.	La irrelevancia de la constancia separada del pacto de Venta extrajudicial en los trámites de la Venta extrajudicial.....	450
1.2.3.	La consecuencia práctica.....	451
1.3.	Concreción del caso de aplicación: coletillas o adendas al pacto.....	451
1.4.	Fórmula sacramental o no sacramental.....	452
1.5.	Otros pactos.....	454
2.	LA DESIGNACIÓN DE MANDATARIO PARA LA VENTA ¿UN REQUISITO SUPERFLUO?.....	455
2.1.	Fundamento	455
2.2.	La designación del mandatario no impide que la venta pueda otorgarla el propietario.....	456
2.3.	Un mandatario que no cumple casi ninguno de los caracteres del mandatario.....	456
2.4.	¿Es necesario mantener esta construcción artificiosa?	457
2.5.	Rectificación a la respuesta anterior: es imprescindible descartar esta construcción artificiosa.....	460
3.	TIPO DE SUBASTA (O VALOR PARA SUBASTA). RELACIÓN CON EL VALOR DE TASACIÓN.....	463
3.1.	Concepto: Valor de tasación y Tipo de subasta.....	463
3.2.	Evolución normativa	464
3.3.	Finalidades del tipo de subasta.....	480
3.4.	Consecuencias del tipo de subasta.....	481
3.5.	¿Quién fija el tipo de subasta?	482
3.5.1.	¿Quién fija el valor de tasación?	483
3.6.	¿Cómo se acredita que el tipo de subasta no es inferior al setenta y cinco por cien del valor de tasación?	484
3.7.	Excepciones, casos especiales o controvertidos	484
3.7.1.	Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas a favor de Hacienda o de la Seguridad Social?	484
3.7.2.	Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas concedidas por el acreedor persona física no profesional?	485
3.7.3.	Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas concedidas por el acreedor persona física o jurídica (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realiza cualquiera de las actividades 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?.....	486
3.7.4.	Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas cuando acreedor y deudor renuncian al mismo?.....	486
3.7.5.	Caso especial por el objeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas sobre viviendas de protección oficial o basta el documento administrativo donde conste el precio máximo de venta?	487
3.7.6.	Caso especial por el objeto. Obra nueva en construcción	487
3.7.7.	Caso especial por el objeto. Ampliación de obra de finca ya hipotecada	488

3.7.8.	Caso especial por el objeto. Distribución de hipoteca	489
3.7.9.	Caso especial por el objeto. Hipoteca de varias fincas.....	493
3.7.10.	Caso especial por el objeto. Hipoteca de una cuota pro indiviso de finca	493
3.7.11.	Caso especial por el objeto. Hipoteca sobre bienes con cargas preferentes.....	493
3.8.	El problema transitorio que suscita la Ley 1/2013	494
3.9.	El problema de la expresión ‘en su caso’ de la Ley 19/2015	497
3.10.	Omisión del tipo de subasta: subsanación posterior	505
3.11.	Modificación del tipo pactado. ¿Puede modificarse? ¿Quién puede modificarlo? El problema de la necesidad o no del consentimiento de los titulares intermedios. La Resolución de la DGRN de 26 de octubre de 2016.....	505
3.12.	<i>Quid iuris</i> en los supuestos de novaciones, en especial, en las que comportan ampliación de capital.....	517
3.13.	¿Puede tener carácter abusivo la cláusula de tasación?	522
3.14.	¿Cómo actuar ante el supuesto imposible de un tipo de subasta inscrito para la venta extrajudicial distinto del pactado para la ejecución judicial directa?	523
3.15.	Consecuencias fiscales de la modificación del tipo de subasta	523
4.	DOMICILIO DEL HIPOTEGANTE PARA NOTIFICACIONES ¿Y DEL DEUDOR? ¿DEL TERCER ADQUIRENTE? ¿UNO O VARIOS?	528
4.1.	Finalidad	528
4.2.	Origen de la exigencia.....	528
4.3.	El problema transitorio.....	529
4.4.	¿El domicilio lo determina el deudor o el hipotecante? La Resolución de la DGRN de 20 de junio de 2016	529
4.5.	Afirmaciones doctrinales y jurisprudenciales que no suelen discutirse	531
4.6.	<i>Quid iuris</i> si no consta domicilio?	532
4.7.	La admisión de la designación de más de un domicilio para requerimientos y notificaciones, es hoy indiscutible.....	533
4.8.	¿Cómo se modifica el domicilio del deudor o del hipotecante no deudor?	533
4.9.	El domicilio del adquirente.....	537
4.10.	El domicilio del avalista	538
4.11.	El domicilio real	539
4.12.	El domicilio de la ‘comparecencia’ de las personas jurídicas	540
4.13.	Las direcciones electrónicas	541
4.14.	Remisión	541
4.15.	El domicilio en los proyectos de reforma del RH.....	542
5.	CARÁCTER O NO DE VIVIENDA HABITUAL	546
5.1.	Ámbito subjetivo	546
5.2.	Ámbito objetivo	547
5.3.	<i>Quid iuris</i> cuando no conste si la vivienda hipotecada es o no la vivienda habitual?	555
5.3.1.	Los criterios orientativos de la Resolución de la DGRN de 13 de febrero de 2014	556
5.4.	Momento en que es relevante que la vivienda sea la habitual	560
5.5.	Cambios posteriores.....	561
5.6.	¿Cambia la función notarial?.....	561
5.7.	¿Coincide el ámbito de la exigencia de consignar que se trata de vivienda habitual con la limitación de intereses moratorios del art. 114 LH?.....	562
5.8.	El carácter de vivienda habitual en los proyectos de reforma del RH.....	563

6.	DESTINO O FINALIDAD DEL PRÉSTAMO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL O NO. EL PROBLEMA TRANSITORIO DE LOS INTERESES DE DEMORA.....	565
	6.1. El problema transitorio de los intereses de demora.....	568
7.	LA CONDICIÓN DE CONSUMIDOR O NO DEL PRESTATARIO	570
8.	CONSUMIDORES Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS (CATALUÑA, MADRID Y ANDALUCÍA). TRES RELACIONES DE CONSUMO. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE CONSUMO CATALANA (INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA Y OBLIGACIONES DEL NOTARIO).....	572
9.	ADENDA. UNA CUESTIÓN FINAL. QUID JURIS SI CONSTA INSCRITO EL PACTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL SIN CONSTAR INSCRITOS LOS PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA EJECUCIÓN JUDICIAL DIRECTA.....	596

Capítulo XVI

REQUISITOS DE LAS OBLIGACIONES E HIPOTECAS QUE DAN LUGAR A LA VENTA EXTRAJUDICIAL

1.	LA CUESTIÓN PREVIA: ¿CÓMO INTERPRETAR ‘SOLO PARA EL CASO DE FALTA DE PAGO DEL CAPITAL O DE LOS INTERESES DE LA CANTIDAD GARANTIZADA’?	602
2.	OBLIGACIONES DE CUANTÍA INICIALMENTE DETERMINADA. CERTEZA DE LA OBLIGACIÓN	607
	2.1. Debe existir una cuantía.....	607
	2.2. Pero la cuantía en sí es irrelevante en la Venta extrajudicial.....	607
	2.3. La expresión “cuantía inicialmente determinada”.....	607
	2.3.1. El origen de la enumeración de pretendidos supuestos problemáticos.....	609
	2.3.2. La hipoteca en garantía del préstamo con reembolso final (que no es un crédito)	610
	2.3.3. La hipoteca de amortización	611
	2.3.4. La hipoteca de préstamos con entregas sucesivas de capital.....	611
	2.3.5. La hipoteca en garantía de obligaciones en divisa o en moneda extranjera.....	612
	2.3.6. La hipoteca en garantía de obligación futura o sujeta a condición suspensiva (o resolutoria)	614
	2.3.7. Ideas generales introductorias del supuesto de hipotecas en garantía de crédito.....	615
	2.3.8. Hipotecas de seguridad, de máximo y en garantía de cuenta corriente (153 y 153 bis LH)	619
	2.3.9. Hipotecas en garantía de obligaciones futuras, hipotecas en garantía de cuentas de crédito e hipotecas flotantes en garantía de diversas obligaciones contraídas con entidades de crédito. Resoluciones de la DGRN.....	620
	2.4. ¿Debe o no existir diferencia entre la vía judicial y la extrajudicial?.....	638
	2.5. Las propuestas de reforma del RH	640
3.	EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN. OBLIGACIÓN VENCIDA.....	643
	3.1. El vencimiento de la obligación	644
	3.2. Obligaciones con reembolso único	645

3.3.	Obligaciones con reembolsos sucesivos.....	646
3.4.	La ausencia del pacto de vencimiento anticipado en el contrato y la Venta extrajudicial.....	646
3.5.	Obligaciones con reembolsos periódicos. Reacción del acreedor ante el impago de algunas cuotas. Innecesariedad del vencimiento anticipado en caso de reclamación limitada.....	650
3.6.	Obligaciones con reembolsos periódicos. Reacción del acreedor ante el impago de algunas cuotas. Vencimiento anticipado por impago.....	652
3.6.1.	Síntesis de la doctrina de la DGRN sobre las cláusulas de vencimiento anticipado conforme a la Resolución de 20 de noviembre de 2013.....	652
3.6.2.	¿Es aplicable el art. 693.2 LEC a la Venta extrajudicial? La Resolución de la DGRN de 12 de septiembre de 2014.....	654
3.6.3.	La interpretación del art. 693.2 LEC. La Resolución de la DGRN de 24 de marzo de 2014.....	658
3.6.4.	¿Son aplicables en general las causas de vencimiento anticipado a la Venta extrajudicial?.....	660
3.7.	Vencimiento anticipado por otras causas distintas del impago.....	660
3.8.	Vencimiento anticipado por otras causas distintas del impago: enunciación y remisión.....	663
3.9.	La causa de vencimiento anticipado por causa ajena al mismo contrato pero que podría determinar el vencimiento del préstamo. Vencimiento por cualquier causa establecida en Derecho. Refuerzo de la tesis sobre la forma de proceder.....	667
3.10.	El caso específico de las novaciones y las causas de vencimiento anticipado por impago.....	669
3.11.	Remisión en materia de cláusulas abusivas.....	670
3.12.	Remisión de supuestos de liberación del deudor.....	670
3.13.	La cuestión en los Proyectos de reforma del RH.....	670
3.14.	La jurisprudencia reciente en materia de consumidores.....	671
4.	OBLIGACIÓN O DEUDA LÍQUIDA.....	671
4.1.	La liquidación defectuosa.....	671

Capítulo XVII

REQUISITOS DEL INCUMPLIMIENTO OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

1.	¿LA VENTA EXTRAJUDICIAL SOLO SE ADMITE PARA EL CASO DE FALTA DE PAGO DEL CAPITAL O LOS INTERESES?.....	673
2.	LOS OTROS INCUMPLIMIENTOS PROBABLEMENTE SE RECONDUCEN AL IMPAGO DE PRINCIPAL E INTERESES.....	675
3.	LA CUESTIÓN DE LOS INCUMPLIMIENTOS QUE NO CABE RECONducIR AL IMPAGO DE PRINCIPAL E INTERESES.....	676
4.	SON MATERIAS SUSCEPTIBLES DE DISCUSIÓN.....	676

Capítulo XVIII

OTRAS ACTUACIONES PREVIAS QUE NO SON OBJETO DE ESTE ESTUDIO

Capítulo XIX

ELEMENTOS PERSONALES [LEGITIMACIÓN]

1.	LAS RAZONES DE LA FALTA DE ATENCIÓN SISTEMÁTICA A LOS ELEMENTOS PERSONALES	683
2.	INSUFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN DOGMÁTICA DE LA RELACIÓN JURÍDICA NOTARIAL: FUNCIÓN NOTARIAL	685
3.	LA AUSENCIA DE UNA CONSTRUCCIÓN SISTEMÁTICA GENERA CONFUSIONES	686
4.	INTENTO DE CONSTRUCCIÓN SISTEMÁTICA.....	686
5.	LEGITIMACIÓN ACTIVA.....	688
5.1.	Legitimación activa original	689
5.1.1.	Legitimación activa original y singular	689
5.1.1.a.	El acreedor a cuyo favor se constituyó la hipoteca.....	689
5.1.1.b.	La improcedencia de la legitimación extraordinaria: los acreedores del acreedor.....	689
5.1.1.c.	El acreedor con derecho embargado	689
5.1.1.d.	El acreedor de la hipoteca unilateral.....	690
5.1.2.	Legitimación original y plural: los problemas de la pluralidad de acreedores	690
5.1.2.a.	Acreedores en mano común	691
5.1.2.b.	Acreedores mancomunados: dos opciones. Consecuencias indirectas en el tipo de subasta.....	692
5.1.2.c.	Acreedores solidarios.....	694
5.1.2.d.	Acreedores sindicados. El agente.....	694
5.2.	Legitimación activa sobrevenida.....	703
5.2.1.	Anterior al inicio de la venta extrajudicial	703
5.2.1.a.	Acreedor cesionario (sucesor a título particular). Caso general	704
5.2.1.b.	Acreedor por fusión por absorción o creación de nueva sociedad (sucesor a título universal). Caso general... ..	706
5.2.1.c.	Acreedor subrogado de la Lcy 2/1994	716
5.2.1.d.	Acreedor subrogado distinto de entidad financiera....	716
5.2.1.e.	Acreedor cesionario de la Ley 2/2009.....	717
5.2.1.f.	Acreedores de las hipotecas del art. 155 LH	719
5.2.1.g.	Titulizaciones hipotecarias	719
5.2.2.	Durante la venta extrajudicial	725
5.2.2.1.	Paralelismo con la sucesión procesal	725
5.2.2.1.a.	Muerte del acreedor persona física	726
5.2.2.1.b.	Fusión	727
5.2.2.1.c.	Cesión inter vivos	727
5.2.2.2.	El caso del 236.e.2 RII	727
5.3.	La no regulada legitimación 'activa' del deudor	727
6.	LEGITIMACIÓN PASIVA Y OTROS INTERESADOS.....	729
6.1.	Legitimación pasiva en sede judicial.....	730
6.2.	La posición del deudor hipotecante, del hipotecante no deudor y del deudor no hipotecante en la vía judicial según la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015	731
6.3.	La traslación de esa doctrina por la Resolución de la DGRN de 25 de enero de 2016 (el deudor no hipotecante).....	734
6.4.	Las conclusiones de la Sentencia y de la Resolución en sede judicial.....	737

6.5.	La dificultad de la traslación de esta doctrina a la Venta extrajudicial	738
6.6.	El deudor hipotecante en la Venta extrajudicial	739
6.7.	El deudor no hipotecante en la Venta extrajudicial	739
6.8.	El cónyuge del deudor casado en gananciales en la Venta extrajudicial ...	741
6.9.	La pluralidad de deudores, en especial, los deudores solidarios.....	742
6.10.	La herencia yacente como deudora	744
6.11.	El hipotecante no deudor.....	746
6.11.1.	El hipotecante no deudor en la hipoteca en garantía parcial del capital.....	751
6.12.	El tercer poseedor.....	751
6.12.1.	El criterio tradicional.....	753
6.12.2.	El cambio de criterio.....	754
6.12.3.	La crítica de García Vila. La toma de postura de Rodríguez Otero .	755
6.12.4.	¿Y en la Venta extrajudicial? ¿Y nuestra posición?	761
6.13.	El tercer poseedor 'absorbente'	764
6.14.	El tercer poseedor 'travestido' en hipotecante no deudor	765
6.15.	El tercer poseedor tardío y sus derechos.....	766
6.16.	El avalista	767
6.17.	Los titulares de cargas preferentes.....	769
6.18.	Los titulares de cargas no preferentes	769
6.19.	Los arrendatarios y ocupantes.....	770
7.	DERECHOS DE LOS LEGITIMADOS PASIVAMENTE	771

Capítulo XX

LA PREPARACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS

1.	EL DOCUMENTO PÚBLICO DONDE CONSTE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA Y LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.....	776
1.1.	El problema de las ampliaciones de hipoteca mediante segundas hipotecas .	776
1.2.	La recarga (entre otras modificaciones) de la hipoteca.....	780
1.3.	La necesidad de prever Títulos Ejecutivos Europeos	781
2.	EL DOCUMENTO FEHACIENTE QUE ACREDITE HABERSE PRACTICADO LA LIQUIDACIÓN EN LA FORMA PACTADA POR LAS PARTES EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA (EN LOS CASOS DE PRÉSTAMOS DE REEMBOLSO PROGRESIVO DEL CAPITAL O DE INTERESES VARIABLES)	781
2.1.	El cambio en la materia	786
2.2.	Ámbito de aplicación universal de esta exigencia.....	791
2.3.	No debe confundirse la determinación de la cantidad correspondiente a la forma pactada por las partes y la responsabilidad hipotecaria	793
2.4.	Las tablas de las cuotas pagadas. Período de comprobación	793
2.5.	¿Qué se puede reclamar?.....	796
2.5.1.	Introducción y remisión	796
2.5.2.	La cantidad que se reclama es la deuda (no solo la responsabilidad hipotecaria)	797
2.5.2.1.	¿Por qué estas dificultades o dudas? ¿Cuál es la posición actual?.....	800
2.5.3.	Importancia de la relación de la deuda con la responsabilidad hipotecaria	802
2.5.4.	La cantidad que se reclama no puede variarse respecto de los importes inicialmente determinados	805

2.5.5.	Principales partidas a considerar	806
2.5.6.	El principal	807
2.5.7.	Intereses ordinarios	812
2.5.7.1.	Concepto de Intereses ordinarios o remuneratorios y de demora.....	814
2.5.7.2.	La garantía por intereses ordinarios.....	814
2.5.7.3.	El límite de intereses ordinarios entre partes	815
2.5.7.4.	El límite de intereses ordinarios respecto de terceros.	815
2.5.7.5.	El límite por años cuando el préstamo es de reembolso progresivo.....	816
2.5.7.6.	¿Cómo se cuentan los dos años y la parte vencida de la anualidad corriente?	817
2.5.7.7.	El problema de los intereses ordinarios variables	818
2.5.7.8.	El anatocismo de los intereses ordinarios.....	820
2.5.7.9.	El pacto de anatocismo en las hipotecas inversas y en los créditos.....	824
2.5.7.10.	¿Puede resucitar el devengo de intereses ordinarios? .	825
2.5.7.11.	¿Pueden limitarse los intereses ordinarios?.....	827
2.5.7.12.	La cláusula suelo	829
2.5.7.13.	La cláusula de interés no negativo	829
2.5.7.14.	Intereses ordinarios y Código de Consumo de Cataluña	829
2.5.8.	Los intereses de demora. El art. 114 LH, el Código de Consumo de Cataluña y el Tribunal Supremo	830
2.5.8.1.	¿Cuál es el tratamiento de los intereses de demora y cuál es la trascendencia que tienen las limitaciones del art. 114 LH?.....	831
2.5.8.2.	El Proyecto de reforma del RHI	834
2.5.8.3.	Intereses de demora y Código de Consumo de Cataluña	834
2.5.8.4.	El art. 114 LH no puede servir de parámetro para determinar la ausencia de del carácter abusivo de la cláusula. Los intereses de demora no pueden superar más de dos puntos el interés remuneratorio pactado .	836
2.5.8.5.	La nulidad de los intereses de demora cuyo tipo se declara nulo y la aplicación del tipo de los intereses ordinarios o del concepto de intereses ordinarios, según el Tribunal Supremo.....	837
2.5.8.6.	El anatocismo en los intereses de demora.....	837
2.5.8.7.	Los intereses de demora y la responsabilidad hipotecaria. La responsabilidad conjunta por cinco años.....	838
2.5.8.8.	Tres breves apuntes sobre el tratamiento de los intereses de demora en la ejecución judicial directa y su comparación con la venta extrajudicial.....	839
2.5.8.9.	La garantía hipotecaria de los intereses de demora no pactados. La Resolución de la DGRN de 7 de noviembre de 2016	841
2.5.9.	Otros conceptos susceptibles de reclamación.....	843
2.5.10.	Costas versus gastos	844
2.5.10.1.	Los gastos se pueden reclamar en la venta extrajudicial .	845
2.5.10.2.	Las posibles 'costas' de la venta extrajudicial son solo los gastos del art. 236-k.3 RH.....	846

2.5.10.3.	El límite del cinco por ciento: aplicación transitoria y determinación de sí es aplicable en el supuesto de venta extrajudicial de la vivienda habitual.....	846
2.5.10.4.	Un inciso adicional sobre el cálculo del 5 %.....	848
2.5.10.5.	El límite conjunto de la LEC no parece aplicable a la Venta extrajudicial.....	848
2.5.10.6.	El proyecto de reforma del RH	849
2.5.11.	No toda la deuda consta en el documento fehaciente	849
2.5.12.	¿Cabe oponerse al cálculo realizado? ¿Se admite la excepción de <i>pluspetición</i> ?	850
2.5.13.	Incidencia de la pluralidad de fincas. La Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2016.....	854
2.5.14.	Deuda y responsabilidad hipotecaria no son lo mismo, pero en la Venta extrajudicial ya estarán antes inscritos los parámetros para determinarlas	855
3.	LA TABLA DE AMORTIZACIÓN DE LAS CUOTAS PAGADAS (EN LOS CASOS DE PRÉSTAMOS DE REEMBOLSO PROGRESIVO DEL CAPITAL)	857
4.	LA SOLICITUD	860
5.	EL PODER	867
5.1.	Poder para instar el Acta	868
5.2.	Poder para la Venta.....	868
6.	OTROS DOCUMENTOS A APORTAR.....	872
7.	LA CUESTIÓN EN LOS PROYECTOS DE REFORMA DEL RH. REQUISITOS ADICIONALES Y DIFERENCIALES	881

Capítulo XXI

¿DEBE EXISTIR UN REQUERIMIENTO PREVIO A LA PROPIA ACTA?

Capítulo XXII

PREPARADOS LOS DOCUMENTOS DEBEN REMITIRSE AL NOTARIO COMPETENTE

Capítulo XXIII

LA DETERMINACIÓN DEL NOTARIO ¿COMPETENTE O HÁBIL?

Capítulo XXIV

LA REMISIÓN DE DOCUMENTOS AL NOTARIO COMPETENTE

Capítulo XXV

LA RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS POR EL NOTARIO COMPETENTE: EXAMEN DEL REQUERIMIENTO Y DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS

1.	JUICIO SOBRE LA PROPIA COMPETENCIA	927
1.1.	Competencia	927
2.	EXAMEN DE LA SOLICITUD	928
3.	JUICIO SOBRE LA CAPACIDAD Y LA LEGITIMACIÓN DEL REQUIRENTE....	929

4.	ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA Y LAS DE MODIFICACIÓN, ASÍ COMO, EN SU CASO, LA NOTA DE HABERSE INSCRITO	931
4.1.	Datos de inscripción	931
4.2.	Constancia del Pacto de Venta extrajudicial inscrito.....	932
4.3.	Tipo de subasta.....	933
4.4.	Domicilio para requerimientos y notificaciones del deudor y del hipotecante no deudor. Otros domicilios (fiadores)	933
4.5.	Pacto de vencimiento anticipado	934
4.6.	Vivienda habitual o no.....	934
4.7.	Destino del préstamo al consumo o no, así como su finalidad.....	935
4.8.	El caso especial de Cataluña.....	935
5.	REVISIÓN DE LA OBLIGACIÓN Y DE LA CAUSA DE VENCIMIENTO.....	935
6.	PROCEDENCIA DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL 'SOLO PARA EL CASO DE FALTA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES'	936
6.1.	Por un lado, se suscita la posible cláusula sacramental al respecto	936
6.2.	Por otro lado, es necesario conocer la causa del vencimiento.....	936
7.	DEUDA Y RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.....	936
8.	DOCUMENTO FEHACIENTE DE LIQUIDACIÓN	937
9.	TABLA DE AMORTIZACIÓN.....	937
10.	COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OTRAS OBLIGACIONES PREVENTIVAS DEL ACREEDOR	937
11.	REVISIÓN DE OTROS POSIBLES PACTOS U OFRECIMIENTOS.....	938
12.	REVISIÓN DE OTROS ASPECTOS QUE PUEDEN APORTAR CLARIDAD A LOS TRÁMITES	938

Capítulo XXVI

DE UNA A TRES O CUATRO ACTAS Y UNA ESCRITURA

1.	NECESIDAD DE AL MENOS UN ACTA.....	941
2.	POSIBILIDAD DE APERTURA DE UNA, DOS, TRES O CUATRO ACTAS, AL MARGEN DE LOS SUPUESTOS DE SUSPENSIÓN	943
2.1.	Diferencia entre suspensión del acta y dilación.....	943
2.2.	Distintas opciones en la configuración de las actas que recogen los trámites realizados.....	944
2.2.1.	La solución de una única acta que se protocoliza al final	944
2.2.2.	El problema de la exigencia de número de protocolo del acta de subasta.....	945
2.2.3.	La solución de una única acta que se protocoliza al principio	945
2.2.4.	La solución de dos actas con dos posibles alternativas.....	946
2.2.5.	Y la posibilidad de que sea necesaria una tercera acta	947
2.2.6.	¿Cabría una cuarta acta o al menos un instrumento adicional?	948
3.	SIEMPRE SERÁ NECESARIA UNA ESCRITURA DE TRANSMISIÓN	951
3.1.	¿Es aplicable la teoría del título y el modo para las ventas a través de subasta?	951

Capítulo XXVII

CONSULTA AL REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL

1.	CASO 1. EL DEUDOR ES EL HIPOTECANTE Y ESTÁ EN SITUACIÓN CONCURSAL	954
----	---	-----

1.1.	El concurso del deudor sobre cuya propiedad pesa una anotación preventiva de embargo	954
1.2.	El concurso del deudor hipotecante. La Resolución de 27 de junio de 2016.	957
2.	CASO 2. EL DEUDOR Y EL HIPOTECANTE SON PERSONAS DISTINTAS Y SOLO EL PRIMERO ESTÁ EN SITUACIÓN CONCURSAL.....	962
2.1.	¿Quid iuris cuando el concursado es el deudor pero el inmueble hipotecado es propiedad de un tercero que es quien constituyó la hipoteca?	962
3.	CASO 3. EL BIEN HIPOTECADO HA PASADO A LA PROPIEDAD DE UN TERCER POSEEDOR (ADQUIRENTE NO SUBROGADO) QUE ES EL CONCURSADO.....	965
4.	ORIENTACIONES GENERALES PARA EL NOTARIO ANTE LAS SITUACIONES DE CONCURSO.....	965

Capítulo XXVIII
ACEPTACIÓN DEL REQUERIMIENTO

Capítulo XXIX
PUESTA EN CONOCIMIENTO DEL REGISTRO CONCURSAL

Capítulo XXX
SOLICITUD DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL

1.	REFLEXIÓN NOTARIAL ANTES DE SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN.....	978
2.	ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA SOLICITUD DE LA CERTIFICACIÓN (CONTENIDO, FORMA DE SOLICITARLA Y CONSTANCIA)	979
2.1.	Contenido.....	979
2.2.	Forma de solicitar y obtener la certificación registral	981
2.3.	Constancia	981
3.	¿CABE MODERNIZAR LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN Y EXIGIR UN CONTENIDO QUE APORTE VALOR?	981
4.	UN CONTENIDO QUE PROPONEMOS Y UNA NUEVA MANERA DE ACTUACIÓN	983

Capítulo XXXI
**EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL.
LOS PROBLEMAS QUE NO SE TRATAN (AFECCIONES Y RANGO)**

1.	EL PROBLEMA ESENCIAL EN ESTA SEDE SE PLANTEA CUANDO NO COINCIDE EL ACREEDOR REQUERENTE CON EL TITULAR REGISTRAL....	987
2.	CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL Y CONSTANCIA EN LA MISMA DE LAS AFECCIONES FISCALES.....	990
3.	EXPEDIDA LA CERTIFICACIÓN ES OBLIGATORIO CONSIGNAR LA NOTA DE SU EXPEDICIÓN.....	996
4.	VALOR DE LA NOTA MARGINAL.....	997
5.	EFFECTO DE LA NOTA MARGINAL RESPECTO DE LA CANCELACIÓN, LA NOVACIÓN, LA CESIÓN Y EL INTENTO DE SOLICITAR NUEVA NOTA MARGINAL POR OTRA VENTA EXTRAJUDICIAL O EJECUCIÓN JUDICIAL DIRECTA DE LA MISMA HIPOTECA.....	998

6.	EFFECTO DE LA NOTA MARGINAL RESPECTO DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA.....	1000
7.	UN CONTENIDO IMPRESCINDIBLE DEL QUE NADIE HABLA: ¿SE ATREVERÁ EL REGISTRADOR A INDICAR CON CLARIDAD EL RANGO DE LAS DIFERENTES HIPOTECAS QUE GRAVAN EL INMUEBLE?	1000
7.1.	Esquema de Joaquín Delgado Ramos.....	1004
8.	¿DEBE REALIZAR ALGUNA ACTUACIÓN ADICIONAL EL REGISTRADOR? ¿DEBE NOTIFICAR LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN?.....	1005
9.	SUPUESTO QUE EL REGISTRADOR HAYA OPTADO POR NOTIFICAR, ¿DEBE REALIZAR ALGUNA ACTUACIÓN ADICIONAL EL NOTARIO?	1005

Capítulo XXXII

RECEPCIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL Y CALIFICACIÓN NOTARIAL

1.	¿QUÉ ANÁLISIS PUEDE Y DEBE REALIZAR EL NOTARIO?	1009
2.	¿QUÉ ANÁLISIS NO PUEDE REALIZAR EL NOTARIO?	1010
3.	¿QUÉ CIRCUNSTANCIAS PUEDEN DETERMINAR QUE EL NOTARIO, RECIBIDA LA CERTIFICACIÓN, CONSIDERE QUE NO PUEDE PROSEGUIR EL PROCEDIMIENTO?	1011

Capítulo XXXIII

ANÁLISIS DE LAS POSIBLES CLÁUSULAS ABUSIVAS Y DE LAS CONDICIONES GENERALES NULAS. LA CLÁUSULA SUELO

1.	PERO EN REALIDAD, ¿QUÉ PUEDE HACER EL NOTARIO? LA STS DE 7 DE MARZO DE 2016.....	1016
2.	CONDICIONES GENERALES NULAS. ACTUACIÓN FRENTE A LA CLÁUSULA SUELO	1020
2.1.	La cláusula suelo en la doctrina	1023
2.2.	La cláusula suelo en las sentencias del Tribunal Supremo.....	1024
2.3.	La cláusula suelo en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015	1029
2.3.bis	La Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 sobre la cláusula suelo ..	1032
2.4.	La posición del notario ante la cláusula suelo	1036
2.5.	La preocupación general sobre las Condiciones Generales de la Contratación	1037
2.6.	La inscripción de las Condiciones Generales de la Contratación. Dudas en la actuación notarial y registral. La excepción catalana que deja de serlo a la luz de las Resoluciones de la DGRN	1039
2.7.	Las consecuencias para la actuación notarial en la Venta extrajudicial	1040
3.	CLÁUSULAS QUE, A JUICIO DEL NOTARIO, PUEDEN SER ABUSIVAS Y NULAS	1041
3.1.	Posibles cláusulas abusivas al amparo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015	1041
3.2.	Posible reflexión sobre las consecuencias y la aplicación práctica de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015.....	1047
3.3.	Cláusulas no abusivas según el TJUE o el Tribunal Supremo	1054
3.3.1.	La apostilla ejecutiva notarial de la legislación húngara (que no debe confundirse con la regulación de la copia ejecutiva española)	1054
3.3.2.	El pacto de Venta extrajudicial no es una cláusula abusiva <i>per se</i>	1055
3.4.	El "Órgano de Control de Cláusulas Abusivas"	1062

3.5.	¿Son suficientes los datos que constan en las escritura para que el Notario forme juicio? La Resolución de la DGRN de 10 de febrero de 2016....	1064
3.6.	El difícil deslinde entre las Condiciones Generales de la Contratación nulas y el control de abusividad	1067
4.	EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA IMPERATIVA NO EXIGE UN JUICIO DE ABUSIVIDAD. LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DE UNA SOLA CUOTA. EL ART. 693.2 LEC Y LA VENTA EXTRAJUDICIAL.....	1068
5.	¿QUÉ HACER? PROPUESTA DE REDACCIÓN NOTARIAL DE LA INFORMACIÓN A COMUNICAR	1071
6.	PROPUESTA DE CIRCULAR.....	1074
	FORMULARIOS.....	1134
1.	EN PRÉSTAMOS ENTRE PARTICULARES	1134
2.	EN PRÉSTAMOS CONCEDIDOS POR ENTIDADES FINANCIERAS.....	1135
2.1.	Cláusula general.....	1135
2.2.	Condiciones generales [ampliadas] en toda operación.....	1135
2.3.	Cláusula relativa a la Orden EHA/2899/2011	1136
2.4.	Cláusula relativa al Código de Consumo de Cataluña [financiación].....	1138
2.5.	Cláusula relativa al Código de Consumo de Cataluña [refinanciación]	1140
2.5.1.	Deudas de la misma entidad acreedora.....	1140
2.5.2.	Deudas de distinta entidad acreedora	1140
3.	CLÁUSULA MANUSCRITA DEL PRESTATARIO O DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR	1140
3.1.	Caso general [se mantiene la redacción del BdeE pese a las críticas gramaticales que ha recibido]	1140
3.2.	Adaptación al límite '0' o 'no negativo'	1141

Capítulo XXXIV

COMUNICACIÓN A LAS PARTES DE LAS POSIBLES CLÁUSULAS ABUSIVAS Y DE LAS CONDICIONES GENERALES NULAS (Y, EN ESTE CASO, DE LA INTEGRACIÓN DEL CONTRATO)

1.	¿A QUIÉN SE NOTIFICA?	1143
2.	¿QUÉ SE NOTIFICA?.....	1144
3.	¿DEBE NOTIFICARSE A TODOS AL MISMO TIEMPO?	1145
4.	¿EN QUÉ MOMENTO SE NOTIFICA?	1146
5.	¿CÓMO SE NOTIFICA?.....	1146
6.	¿PARA QUÉ SE NOTIFICA? ¿CUÁLES SON "LOS EFECTOS OPORTUNOS"? ..	1147
7.	¿QUÉ RELACIÓN EXISTE ENTRE LA AUSENCIA O LA EXISTENCIA DE LA NOTIFICACIÓN CON LOS DERECHOS DE CUALQUIERA DE LAS PARTES? ..	1147

Capítulo XXXV

REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR ¿Y A ALGUIEN MÁS?

1.	REQUERIMIENTO Y NOTIFICACIÓN. CONCEPTOS TRADICIONALES. EL REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR SIGUE SIENDO NECESARIO.....	1151
1.1.	El elemento temporal del inicio del plazo para notificar.....	1159
1.2.	El elemento personal de quién debe notificar.....	1161
1.3.	El elemento real del contenido de la comunicación.....	1162

1.4.	Determinado el contenido de la comunicación es posible deducir su naturaleza	1166
1.5.	El elemento formal de cómo practicar la comunicación	1166
1.6.	El elemento espacial de dónde practicar la comunicación.....	1172
1.7.	El elemento personal de a quién se debe entregar la cédula	1173
1.7.1.	El caso de las personas jurídicas.....	1175
1.7.2.	El caso de la herencia yacente.....	1176
1.8.	La consecuencia de la ausencia de requerimiento de pago.....	1177
1.9.	Aproximación a un intento de organización de la casuística de Resoluciones de la DGRN.....	1177

Capítulo XXXVI

REACCIONES DEL DEUDOR

1.	EL PLAZO DE REACCIÓN DEL DEUDOR SOLO ES APARENTEMENTE UNIFORME.....	1209
1.1.	La primera cuestión sería: ¿Cómo se debe coordinar el plazo de diez días del RH y el de dos días del RN?	1209
1.2.	La segunda cuestión sería: ¿Se computan días hábiles o naturales?.....	1210
1.3.	La tercera cuestión sería: ¿Puede el deudor renunciar al plazo de diez días?	1213
1.4.	La cuarta cuestión sería: ¿Se aplica el mismo plazo a la contestación, al pago y a la impugnación de cláusulas abusivas?.....	1213
2.	LA CONTESTACIÓN.....	1214
2.1.	El RH nada dice sobre la posible contestación	1214
2.2.	El contenido posible de la contestación.....	1215
2.3.	Un caso especial: ¿cabe la contestación de disconformidad con la deuda?	1216
2.4.	Otras contestaciones especiales del deudor: efectos de la nueva normativa ...	1218
2.5.	Más contestaciones posibles del deudor.....	1218
2.6.	El efecto de la contestación: teoría general	1219
3.	EL PAGO POR EL DEUDOR.....	1220
3.1.	El elemento personal: ¿A quién puede pagar?.....	1220
3.2.	El elemento real: ¿Qué es lo que debe pagar el deudor?.....	1221
3.2.1.	Las diferentes partidas.....	1221
3.2.2.	¿Es aplicable a la Venta extrajudicial el pago parcial por el deudor tratándose de la vivienda habitual o por concesión del acreedor, previstos en el art. 693 LEC?	1223
3.2.2.1.	Algunas reflexiones sobre la aplicación en sede notarial del art. 693.3 LEC.....	1226
3.2.3.	¿Se aplica el límite del 5 % de las costas si paga anticipadamente?	1229
3.3.	El elemento temporal: ¿Cuándo puede pagar?.....	1230
3.3.1.	¿Existe algún orden o preferencia para el pago? ¿Puede pagar el deudor si otro interesado ya pagó la deuda?.....	1231
4.	¿QUÉ SUCEDE SI PAGA EL DEUDOR?.....	1232
4.1.	Un problema interesante caso de pago del deudor y existencia de cargas posteriores	1232
5.	LOS PROYECTOS DE REFORMA DEL RH. EL PROBLEMA DE LA INCLUSIÓN EN EL PAGO DEL 'ÚLTIMO TITULAR DEL DOMINIO'	1234

Capítulo XXXVII

¿POR QUÉ SE OBSERVA TANTA IMPRECIÓN Y DUDAS EN LA DOCTRINA SOBRE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES, EN ESPECIAL, RESPECTO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR Y AL TERCER POSEEDOR? ¿NOTIFICAR O REQUERIR DE PAGO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR? EL PAGO POR EL HIPOTECANTE NO DEUDOR

1.	¿QUÉ SUCEDE EN LA EJECUCIÓN JUDICIAL DIRECTA?	1237
2.	¿CUÁL HA SIDO LA SITUACIÓN TRADICIONAL EN EL RHP?	1238
3.	¿CAMBIA ALGO EL PROYECTO DE 2012?	1238
4.	¿CAMBIA ALGO EL PROYECTO DE 2013?	1238
5.	LA LEY DE HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN	1239
6.	¿EXISTE REALMENTE CONFUSIÓN EN LA DOCTRINA ACTUAL?	1239
7.	¿QUÉ IDEAS SE PODRÍAN EXTRAER DE LA RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2016?	1240
7.1.	Requerir de pago y notificar qué sucede si no se paga. La posición del hipotecante no deudor	1242
7.2.	La posición deducida de la Resolución de la DGRN de 20 de junio de 2016. ¿Notificar o requerir de pago al hipotecante no deudor?	1244
7.3.	Las conclusiones explícitas de la Resolución	1247
7.4.	Las consecuencias no previstas de la Resolución de 20 de junio de 2016..	1248
7.5.	Una consecuencia adicional no prevista y quizá contraproducente.....	1250
8.	LAS DIFICULTADES DEL INTÉRPRETE	1250
9.	Y AL FINAL, ¿QUÉ HACEMOS CON EL HIPOTECANTE NO DEUDOR?	1251
10.	¿CÓMO CONTINUAREMOS LA EXPOSICIÓN?.....	1252
11.	ADIFERENCIA DE LA OBRA DE OSCAR WILDE, 'LA IMPORTANCIA DE LLAMARSE ERNESTO', DONDE QUEDA CLARA LA IMPORTANCIA DEL NOMBRE. NUESTRO LEGISLADOR SE EMPENA EN LLAMAR MANDATARIO A QUIEN NO LO ES Y REQUERIMIENTO A LA MERA COMUNICACIÓN.....	1253
12.	LA AUSENCIA DE REGULACIÓN DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR. LAS REACCIONES DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR. EL PAGO POR EL HIPOTECANTE NO DEUDOR	1253
12.1.	La doctrina tradicional considera aplicable al hipotecante no deudor lo dicho para el tercer poseedor	1254
12.2.	¿Cuánto debe pagar?.....	1254
12.3.	¿Qué sucede si paga?.....	1254
12.4.	¿Cuándo puede pagar?	1256

Capítulo XXXVIII

NOTIFICACIÓN AL ÚLTIMO TITULAR REGISTRAL DEL DOMINIO (DE SER DISTINTO DEL DEUDOR) Y A LOS TITULARES DE CARGAS, GRAVÁMENES Y ASIENTOS POSTERIORES A LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA

1.	EL ELEMENTO TEMPORAL DEL INICIO DEL PLAZO PARA NOTIFICAR	1260
2.	EL ELEMENTO PERSONAL DE QUIÉN DEBE NOTIFICAR.....	1260
3.	EL ELEMENTO REAL DEL CONTENIDO DE LA COMUNICACIÓN.....	1261
4.	DETERMINADO EL CONTENIDO DE LA COMUNICACIÓN ES POSIBLE DEDUCIR SU NATURALEZA	1263
5.	EL ELEMENTO FORMAL DE CÓMO PRACTICAR LA COMUNICACIÓN: LA ADMISIÓN DE ANUNCIOS.....	1263

5.1.	¿Existe alguna prelación entre los distintos medios de notificar? ¿Debe intentarse primero una notificación presencial o puede acudir directamente a la comunicación por correo certificado con acuse de recibo o a los anuncios?	1264
5.1.1.	¿Es así? ¿Se puede acudir directamente al acta de notificación mediante remisión de la cédula por correo certificado con acuse de recibo o es necesario haber intentado previamente la notificación presencial?	1264
5.1.2.	¿Puede también acudir directamente a los anuncios?	1265
5.2.	La notificación presencial no plantea especialidad	1266
5.2.1.	La persona a quien entregar la cédula caso de notificación personal o presencial por el Notario	1266
5.3.	La notificación por correo certificado con acuse de recibo plantea algunas reflexiones.....	1267
5.3.1.	Notario competente para la remisión.....	1267
5.3.2.	La confusión entre el acta de notificación o requerimiento mediante remisión de la cédula por correo certificado con acuse de recibo y la mera acta de remisión de documento por correo..	1268
5.3.3.	Notificaciones dentro y fuera del territorio nacional.....	1269
5.3.3.1.	Notificaciones dentro de territorio nacional. La Resolución de 10 de enero de 2013	1270
5.3.3.2.	Notificaciones fuera del territorio nacional. La Resolución de 27 de febrero de 2012	1271
5.3.4.	La consignación en el acta de la práctica de las notificaciones ...	1272
5.4.	Los anuncios.....	1273
6.	EL ELEMENTO ESPACIAL DE DÓNDE PRACTICAR LA COMUNICACIÓN	1274
7.	EL ELEMENTO PERSONAL DE A QUIÉN SE DEBE NOTIFICAR (O REQUERIR).	1276
8.	LA CONSECUENCIA DE LA AUSENCIA DE NOTIFICACIÓN O DE LA DUPLICIDAD DE NOTIFICACIÓN	1295
9.	LAS NOTIFICACIONES A PERSONAS DISTINTAS DEL DEUDOR Y DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR EN LOS PROYECTOS DE REFORMA DEL RH. LA CUESTIÓN DE LAS CARGAS PREFERENTES.....	1297
9.1.	En el Proyecto de 2012 destacan algunos aspectos.....	1297
9.2.	En el Proyecto de 2013 hay dos modificaciones a resaltar	1298

Capítulo XXXIX

REACCIONES DEL TERCER POSEEDOR (TITULAR DEL DOMINIO) Y DE LOS TITULARES DE CARGAS NO PREFERENTES

1.	PAGO POR EL TERCER POSEEDOR (POR EL ÚLTIMO TITULAR DEL DOMINIO)	1304
1.1.	¿Cuánto debe pagar?.....	1305
1.2.	¿Qué sucede si paga?.....	1305
1.3.	¿Cuándo puede pagar?	1309
1.4.	La conclusión de los Proyectos de reforma	1310
2.	PAGO POR EL HIPOTECANTE NO DEUDOR	1311
3.	PAGO POR LOS TITULARES DE CARGAS POSTERIORES	1311
3.1.	Lo regula el art. 236-e.2 del RH	1311
3.2.	¿Cuánto debe pagar?.....	1311
3.3.	¿Qué sucede si pagan?	1311
3.4.	¿Hasta cuándo pueden pagar?	1311

Capítulo XI.
NOTIFICACIÓN A ARRENDATARIOS Y OCUPANTES

Capítulo XLI
**¿PUEDE SOLICITARSE LA ADMINISTRACIÓN O POSESIÓN INTERINA
DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS?**

Capítulo XLII
¿CABEN SOLUCIONES ALTERNATIVAS A LA SUBASTA?

Capítulo XLIII
REGULACIÓN DE LA SUBASTA

1. UN PROBLEMA DE DERECHO TRANSITORIO: ¿QUÉ SUCEDÍA MIENTRAS NO SE REGULABA LA SUBASTA ELECTRÓNICA?	1325
2. LA REGULACIÓN PARA LA SUBASTA EN LA LEC.....	1327
3. LA INICIATIVA PARA LA SUBASTA	1329
3.1. La iniciativa para la subasta	1329
3.2. ¿Cabe la suspensión a voluntad del acreedor?	1329
4. DÍA A PARTIR DEL CUAL CABE LA SUBASTA.....	1330
5. ANUNCIO DE LA SUBASTA.....	1335
5.1. ¿Cuál es la normativa aplicable?	1335
5.2. ¿Dónde debe publicarse el anuncio de la Venta extrajudicial?.....	1336
5.3. ¿Dónde puede publicarse adicionalmente el anuncio de la Venta extrajudicial?	1337
5.4. ¿Cuál es el criterio de imputación de gastos de anuncios?.....	1337
5.5. ¿Puede suplir el anuncio en el BOE de la subasta la ausencia de notificación al ejecutado no personado en sede de Venta extrajudicial?	1337
5.6. ¿Existirá una certificación registral o dos?	1337
5.7. Contenido del anuncio en el Portal, en el BOE, en otros medios y otra publicidad.....	1338
5.8. Errores en los anuncios (bajo la normativa anterior)	1360
5.8.1. Omisión de la posibilidad de consulta de la certificación registral.	1361
5.8.2. Error en el tipo.....	1361
5.9. Referencia al paralelismo con el anuncio de la LN.....	1362
6. LA COMUNICACIÓN DE LA SUBASTA AL TITULAR DE LA ÚLTIMA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO	1363
7. LA REGULACIÓN DE LOS ANUNCIOS Y LAS FASES PREVIAS A LA SUBASTA EN LOS PROYECTOS DE REFORMA DEL RH.....	1367
8. LA PARTICIPACIÓN EN LA SUBASTA Y LA CONSIGNACIÓN.....	1369
8.1. Consignación	1369
8.2. ¿Puede comparecer siempre en la subasta el acreedor? ¿Incluso si no hay otros licitadores?	1370
8.3. La postura a calidad de ceder	1372
9. EL DESARROLLO DE LA SUBASTA EN LOS PROYECTOS DE REFORMA DEL RH.....	1372
10. LA SUBASTA PROPIAMENTE DICHA	1373

11. REMISIÓN DEL RESULTADO DE LA SUBASTA.....	1386
12. DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL PRIMER RESULTADO DE LA SUBASTA ..	1387
13. DONDE YA NO ES POSIBLE SEGUIR GUARDANDO EL PARALELISMO ENTRE LA LEC Y LA LN	1387
14. ¿DEBE PRACTICARSE LA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN AL ACREEDOR DEL RESULTADO DE LA SUBASTA?	1389
15. ANÁLISIS Y CALIFICACIÓN NOTARIAL DEL RESULTADO DE LA SUBASTA	1390
16. ANÁLISIS Y CALIFICACIÓN NOTARIAL DEL RESULTADO DE LA SUBASTA. DILIGENCIA DE APROBACIÓN (O NO) DEL REMATE. EL RESULTADO DE LA SUBASTA	1393
16.1. Diligencia de aprobación del remate. El problema transitorio	1394
16.2. Subasta con postores; el remate	1394
16.2.1. Aprobación del remate por el notario y plazo para tal aprobación	1396
16.2.2. Un inciso sobre la posible existencia de postores plurales.....	1413
16.2.3. Redacción de diligencias y plazos	1413
16.3. Valor de la diligencia de aprobación del remate	1413
16.4. La subasta sin postores (y la subasta con remate no aprobado). Adjudicación al ejecutante. La desaparición de la adjudicación en pago total de la deuda. Especial consideración de la Resolución de 12 de mayo de 2016. La consignación por el acreedor adjudicatario	1414
16.4.1. Las adjudicaciones en pago en el RH.....	1414
16.4.2. La LEC	1415
16.4.3. ¿El acreedor adjudicatario debe consignar?.....	1418
16.4.4. ¿Puede pese a todo subsistir deuda?	1419
16.4.5. ¿Es aplicable el Código de Buenas Prácticas?	1419
16.4.6. Un inciso sobre los Fondos de Titulización como adjudicatarios.	1420
16.5. Subasta sin postores y sin solicitud de adjudicación por al acreedor	1421
16.6. Las adjudicaciones por un porcentaje de la tasación o por la cantidad que se deba por todos los conceptos (¿un error de la doctrina registral?)	1422
16.6.1. Adjudicación por la cantidad que deba por todos los conceptos (¿un error de la doctrina registralista?).....	1422
16.6.2. Adjudicación por un determinado porcentaje de la tasación.....	1427
16.6.3. Doctrina en favor de la tesis defendida	1429
16.6.4. La adjudicación de varias fincas: una, por la deuda; otra, por porcentaje del valor de tasación. La Resolución de 17 de junio de 2016. La Resolución de 1 de julio de 2016.....	1430
17. LA OPCIÓN DEL DEUDOR ÍNTERIN NO SE APRUEBE EL REMATE (O LA ADJUDICACIÓN)	1433
18. NECESIDAD DE DILIGENCIA EXPRESA DE APROBACIÓN DEL REMATE O DE LA ADJUDICACIÓN AL EJECUTANTE, POR EL NOTARIO	1434
19. EL POSIBLE TESTIMONIO NOTARIAL DE LA APROBACIÓN DEL REMATE	1435
19.1. ¿Cabe expedir el testimonio notarial en los supuestos de adjudicación?...	1436
20. UN INCISO DE NUEVO SOBRE LA POSICIÓN DEL REMATANTE O ADJUDICATARIO RESPECTO DE LOS GRAVÁMENES ANTERIORES (SUBROGACIÓN REAL EN LA CARGA Y NO PERSONAL EN LA DEUDA)	1436
21. LA PRIMERA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS PARA PUJAR.....	1436
21.1. Elementos personales. ¿Quién devuelve la consignación? ¿A quién se le debe devolver la consignación, en especial, en el caso de quien dijo pujar en nombre de tercero?	1437

21.2.	Elementos reales. ¿Qué depósitos pueden devolverse?.....	1438
21.3.	Elemento formal.....	1439
21.4.	Elemento temporal. ¿En qué momento se deben devolver?.....	1439
21.5.	Dos ideas más.....	1440
22.	LA POSIBLE CESIÓN DEL REMATE O DE LA ADJUDICACIÓN.....	1440
22.1.	Elementos personales.....	1441
22.1.1.	Los Fondos de Titulización como cesionarios.....	1442
22.1.2.	El posible conflicto de intereses.....	1442
22.2.	Elementos reales.....	1442
22.3.	Elementos formales.....	1444
22.4.	Elemento temporal.....	1444
22.5.	El verdadero problema que suscita la cesión de remate: el descuento de la deuda y el aspecto fiscal.....	1445
23.	LA INFORMÁTICA Y EL REMATE ANTES DE LA CONSIGNACIÓN DEL RESTO DEL PRECIO.....	1448
24.	CONSIGNACIÓN POR EL REMATANTE NO ACREEDOR. CONSIGNACIÓN POR EL REMATANTE O ADJUDICATARIO ACREEDOR QUE INSTA LA VENTA EXTRAJUDICIAL. DILIGENCIA DE ADJUDICACIÓN.....	1449
25.	LA SEGUNDA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS PARA PUJAR: LOS DEPÓSITOS CON RESERVA.....	1463
26.	¿Y SI NO CONSIGNA LA DIFERENCIA? LA QUIEBRA DE LA SUBASTA.....	1464
27.	PAGO INICIAL AL ACREEDOR. LIQUIDACIÓN DE GASTOS Y PAGO AL ACREEDOR.....	1465
27.1.	Las cantidades que integran la suma que se puede repartir.....	1466
27.2.	El orden de las actuaciones de liquidación de gastos, pago y depósito del sobrante en el sistema del RH.....	1467
27.3.	El orden de las actuaciones de liquidación de gastos, pago y depósito del sobrante en el sistema de la LEC.....	1469
27.4.	Intento de construcción sistemática para la venta extrajudicial.....	1471
28.	DEPÓSITO DEL SOBANTE (DE HABERÍO). REMISIONES.....	1486
28.1.	¿Incurrir en imprecisión la LHP?.....	1487
28.2.	Ausencia del sobrante.....	1487
28.3.	Existencia y Destino del sobrante.....	1488
28.3.1.	¿Qué se consigna?.....	1488
28.3.2.	¿Dónde se consigna?.....	1489
28.4.	La problemática de si la consignación del sobrante debe realizarse en todo caso en que el importe exceda de la responsabilidad hipotecaria (incluso, no conociendo en este momento que existan terceros). Resolución de la DGRN de 17 de marzo de 1993. Resoluciones contrarias posteriores (12 de abril de 2000, 8 de noviembre de 2002 y 3 de julio de 2015). El concepto de terceros.....	1490
28.4.1.	La posición de la DGRN en la Resolución de 17 de marzo de 1993.....	1490
28.4.2.	La reflexión crítica sobre la indiscutida Resolución de 17 de marzo de 1993.....	1492
28.4.3.	Traslación de la teoría a la venta extrajudicial.....	1495
28.4.4.	¿Y las afecciones fiscales?.....	1496
28.5.	El extraño caso en que el titular de la primera carga posterior es el mismo acreedor que insta la venta extrajudicial.....	1496
28.5.	Apunte para una revisión de la estructura expositiva de este apartado.....	1498
29.	NOTIFICACIÓN AL REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL.....	1498
30.	PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA.....	1498

Capítulo XLIV

**LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA (O ADJUDICACIÓN)
Y LA CANCELACIÓN DE CARGAS**

1. NECESIDAD DE LA ESCRITURA.....	1503
2. NOTARIO COMPETENTE PARA AUTORIZAR LA ESCRITURA	1505
3. TIPOS DE ESCRITURAS A OTORGAR	1508
4. EL ELEMENTO PERSONAL DEL TRANSMITENTE DE LA FINCA	1510
4.1. Elemento personal. Un requisito evidente: la previa inscripción de la titularidad de quien instó la venta extrajudicial	1512
5. EL ELEMENTO REAL: FINCA Y PAGO DEL PRECIO. EN ESPECIAL, MEDIOS DE PAGO Y PRECIOS APLAZADOS	1513
6. EL ELEMENTO FORMAL: LA ESCRITURA COMO DOCUMENTO AUTÓNOMO Y COMO DOCUMENTO EQUIPARABLE A LA COMPRAVENTA	1514
7. ALGUNA CONSIDERACIÓN FISCAL SOBRE LA ESCRITURA DE TRANSMISIÓN	1518
8. CALIFICACIÓN DE LA ESCRITURA: <i>TERTIUM GENUS</i>	1521
8.1. Calificaciones en el ámbito del art. 132 LH	1523
8.1.2. Calificación del requerimiento de pago	1523
8.1.2. Notificaciones.....	1523
8.1.3. Límite de la cobertura hipoteca.....	1524
8.1.4. Límite de la cobertura hipoteca.....	1525
8.2. Calificaciones fuera del ámbito del art. 132 LH	1525
9. INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN	1526
10. NOTA MARGINAL.....	1526
10.1. ¿Tiene o no alguna utilidad esta nota?	1526
11. CANCELACIÓN DE CARGAS.....	1527
11.1. La Venta extrajudicial cancela las cargas posteriores	1528
11.2. Tal efecto cancelatorio de la escritura de venta o adjudicación, se produce incluso sin solicitud o rogación expresa	1531
12. LÓGICAMENTE SE CANCELA LA PROPIA HIPOTECA QUE HA DADO LUGAR A LA VENTA EXTRAJUDICIAL.....	1539
13. LAS CARGAS POSTERIORES SON LAS CONDICIONADAS EN SU SUBSISTENCIA Y EFICACIA A LA DE LA HIPOTECA.....	1540
14. ASIENTOS QUE PODRÍAN SUBSISTIR.....	1540
15. LAS CANCELACIONES PRACTICADAS DETERMINAN OBLIGACIONES DE NOTIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR.....	1542

Capítulo XLV

REPARTO DEL SOBRANTE

1. ELEMENTOS PERSONALES	1543
1.1. ¿Quién puede instar del notario que proceda al reparto del sobrante?	1543
1.2. ¿Qué acreedores tienen derecho al remanente en la venta extrajudicial?	1544
2. ELEMENTOS FORMALES	1546
2.1. El acta.....	1546
2.2. ¿Debe aportare una nueva certificación registral para conocer las personas interesadas en el sobrante?	1546
3. ¿CUÁNDO PUEDE SER EL NOTARIO QUIEN REPARTA EL SOBRANTE?	1549
4. ESQUEMA DE POSIBILIDADES DE ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN EL REPARTO DEL REMANENTE EN FUNCIÓN DE LA EXISTENCIA O AUSENCIA DE ACREEDORES POSTERIORES	1550

5.	OTROS DERECHOS RESPECTO AL SOBRANTE.....	1559
6.	EL REMANENTE QUE PUDIERA QUEDAR "TRAS EL PAGO A LOS ACREEDORES POSTERIORES"	1559
7.	CUANDO EL PULSO TIEMBLA. LOS CRITERIOS A TENER EN CUENTA	1560

Capítulo XLVI

LA CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE DEUDA PENDIENTE EN CASO DE INSUFICIENCIA DEL IMPORTE OBTENIDO

Capítulo XLVII

ENTREGA DE LA POSESIÓN

Capítulo XLVIII

SITUACIÓN POSTERIOR TRAS LA VENTA EXTRAJUDICIAL EN EL CASO DE LA VIVIENDA HABITUAL

1.	SITUACIÓN DEL DEUDOR CON VIVIENDA HABITUAL HIPOTECADA EJECUTADA TRAS LA VENTA EXTRAJUDICIAL. SEGUIMIENTO.....	1577
2.	SITUACIÓN DEL ACREEDOR ADJUDICATARIO CON VIVIENDA HABITUAL DEL DEUDOR HIPOTECADA EJECUTADA TRAS LA VENTA EXTRAJUDICIAL. SEGUIMIENTO	1578
2.1.	Una nueva complicación adicional para las entidades financieras: efecto retroactivo jurisprudencial no previsto.....	1579
2.2.	Una nueva complicación adicional para los Registradores.....	1580

Capítulo XLIX

OPOSICIONES QUE SUSPENDEN LA VENTA EXTRAJUDICIAL (POR DECISIÓN DEL NOTARIO O DEL JUEZ)

Capítulo L

RECLAMACIONES QUE NO SUSPENDEN LA VENTA EXTRAJUDICIAL

Conclusiones	1607
Bibliografía.....	1665
Para profundizar	1675

LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE BIEN HIPOTECADO

Jornada celebrada en Almería el 9 de marzo de 2012

Álvaro Núñez Iglesias (Coord.)

EDITORIAL COMARES

ÁLVARO NÚÑEZ IGLESIAS (COORD.)

LA VENTA EXTRAJUDICIAL
DE BIEN HIPOTECADO

JORNADA CELEBRADA EN ALMERÍA
EL 9 DE MARZO DE 2012

GRANADA, 2012

SUMARIO

PRESENTACIÓN	XI
--------------------	----

I ALTERNATIVA A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA JUDICIAL

Álvaro Núñez Iglesias

1. PLANTEAMIENTO	1
2. LA NECESARIA MIRADA AL DERECHO COMPARADO	8
2.1. La venta por el propio deudor	10
2.2. La administración para pago	10
2.3. La ejecución ante notario	13
3. INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS RELATIVOS AL SOBREENDEUDAMIENTO DE LA PERSONA NATURAL	13
4. UN DISCRETO FAVOR HACIA EL DEUDOR HIPOTECARIO ESPAÑOL	20
5. POSIBILIDADES DE DERECHO PRIVADO	23
5.1. Dación en pago	24
5.2. Pacto comisorio	26

II SOBRE LA LEGITIMIDAD DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Manuel González-Meneses García-Valdecasas

1. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL EN EL OJO DE LA TORMENTA	33
2. LA UTILIDAD DEL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA ..	35
3. LA CUESTIÓN DE LA LEGITIMIDAD DE ESTE PROCEDIMIENTO Y SU TRASCENDENCIA PRÁCTICA	38
4. REFERENCIA A DOS PRESUPUESTOS O REQUISITOS ESPECÍFICOS DE ESTE PROCEDIMIENTO	39
5. LA ACCIDENTADA HISTORIA DE ESTE PROCEDIMIENTO	43
5.1. Del art. 1872 del Código Civil a la primera regulación reglamentaria	43

5.2.	La Ley Hipotecaria de 1944 y el primer reconocimiento de rango legal ...	46
5.3.	El Reglamento Hipotecario de 1947	47
5.4.	La potenciación del procedimiento por el Real Decreto 290/1992, de reforma del Reglamento Hipotecario	48
5.5.	La duda sobre la inconstitucionalidad sobrevenida del art. 129.2 de la Ley Hipotecaria	54
5.6.	La nueva redacción del art. 129 de la Ley Hipotecaria dada por la Ley de Enjuiciamiento Civil	56
6.	CONCLUSIONES	65
6.1.	Primera: la necesidad de un pronunciamiento relativo a la constitucionalidad de este procedimiento	65
6.2.	Segunda: la clave no está en el choque con el pretendido monopolio judicial de la ejecución, sino en una posible vulneración del derecho a la defensa	65
6.3.	Tercera: revisión del tema del fundamento de este procedimiento	67
6.4.	Cuarta: necesidad de una equivalencia de garantías con el procedimiento judicial	71

III

LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL: PROBLEMAS PRÁCTICOS Y PROPUESTAS DE REFORMA

Segismundo Álvarez Royo-Villanova

1.	PLANTEAMIENTO	73
2.	LA NECESIDAD DE PACTO	74
3.	CUESTIONES EN TORNO AL REQUERIMIENTO DE PAGO	75
3.1.	La imposibilidad de notificación por edictos	75
3.2.	La forma de realizar la notificación: diferencias con el supuesto normal del Reglamento Notarial	77
3.3.	La posibilidad de notificar en domicilio distinto del que consta en el Registro	78
4.	LA PUBLICIDAD DE LA SUBASTA	79
5.	¿SUBASTA ÚNICA O PLURALIDAD DE SUBASTAS?	79
6.	DEPÓSITO	80
7.	LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 693 LEC CUANDO EL BIEN EJECUTADO ES VIVIENDA FAMILIAR	80
8.	LA ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR	81
8.1.	¿En la adjudicación al acreedor por falta de postores en primera y segunda subasta, tiene éste que dar carta de pago total?	81
8.2.	¿Cabe la adjudicación al acreedor tras quedar desierta la última subasta? ..	82
8.3.	El acreedor como rematante en la tercera subasta	83
8.4.	Adjudicación a un tercero en la tercera subasta sin tipo ¿Hay algún límite mínimo?	88
9.	OTRAS PROPUESTAS DE REFORMA	89
9.1.	Medidas para obtener mejor precio en las subastas	90
9.1.1.	La publicidad de la subasta	90
9.1.2.	La solución de la situación posesoria	91
9.1.3.	Facilitar la financiación	91
9.2.	Permitir la venta por el deudor dentro del procedimiento de ejecución	92

9.3.	Cambios en la legislación concursal: el <i>fresh start</i> o segunda oportunidad .	93
9.3.1.	Justificación	93
9.3.2.	Sistema	94
10.	ANEXO A LA PONENCIA: LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL TRAS EL REAL DECRETO-LEY 6/2012	96
10.1.	Ámbito de aplicación	96
10.1.1.	Aplicación temporal	96
10.1.2.	Aplicación a los procedimientos sobre la vivienda habitual del deudor: su determinación	97
10.2.	El nuevo procedimiento	98
10.3.	Subasta de finca que no es la vivienda habitual, tras la reforma	99

IV

EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. DUDAS SOBRE SU VALIDEZ Y EFECTOS

Joaquín Delgado Ramos

1.	EL PUNTO DE PARTIDA	103
1.1.	Normativa anterior	103
1.2.	Jurisprudencia del Tribunal Supremo	104
1.3.	Normativa vigente (tras la Ley de Enjuiciamiento Civil)	105
2.	COMENTARIOS: SOBRE LA «VIDA, MUERTE Y RESURRECCIÓN» DEL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA	106
2.1.	«La primera resurrección»	106
2.2.	«Argumentos contra la resurrección» (o «La segunda defenestración del resucitado»)	107
3.	¿EFECTOS FRENTE A TERCEROS?	109
3.1.	Argumento 1.º: Interpretación gramatical y sistemática	109
3.2.	Argumento 2.º: Fundamentación de la norma	110
3.3.	Argumento 3.º: Falta de amparo legal a los supuestos efectos frente a terceros	110
3.4.	Argumento 4.º: Analogía con otras formas de garantía real	111
3.5.	Argumento 5.º: Aun sin efectos frente a terceros, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria tiene importancia	113
4.	CONCLUSIONES (PROVISIONALES)	114
5.	EPÍLOGO: «¿LA SEGUNDA RESURRECCIÓN?»	116

LA CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL

Por

VÍCTOR J. PRADO GASCÓ



ÍNDICE

PRÓLOGO	15
RESUMEN	17
ABREVIATURAS	21
INTRODUCCIÓN	25
CAPÍTULO I. PRESUPUESTOS Y NOCIONES BÁSICAS	33
I.1. Presupuestos	33
I.1.1. Acontecimientos de índole legislativa	33
I.1.2. Jurisprudenciales	50
I.1.3. Novedades de carácter técnico	53
I.1.4. Sucesos socio-políticos	58
I.1.5. Acontecimientos doctrinales	61
I.2. Nociones básicas: Base Gráfica Registral e información asociada	66
I.2.1. Aproximación a la Base Gráfica Registral	66
I.2.1.1. Orígenes de la Base Gráfica Registral en nuestro ordenamiento jurídico	66
I.2.1.2. Concepto de Base Gráfica Registral	69
I.2.1.3. Clasificación	74
I.2.1.4. Fundamento de la Base Gráfica Registral	76
I.2.1.4.1. Fundamento legal	76
I.2.1.4.2. Fundamento jurisprudencial y doctrinal	84
I.2.1.4.3. Fundamento objetivo	88

I.2.1.5. Naturaleza jurídica de la Base Gráfica Registral	99
I.2.1.5.1. Posición mantenida en la <i>Ley</i> <i>13/2015 de 24 de junio de reforma</i> <i>de la LH y Catastro</i>	108
I.2.2. Aproximación a la Información Asociada	109
I.2.2.1. Orígenes de la Información Asociada	110
I.2.2.2. Concepto de Información Asociada	111
I.2.2.3. Clasificación	113
I.2.2.4. Fundamento de la Información Asociada	118
I.2.2.4.1. Fundamento legal	118
I.2.2.4.2. Fundamento jurisprudencial y doctrinal	121
I.2.2.4.3. Fundamento objetivo	122
I.2.2.5. Naturaleza jurídica de la Información Asociada	123
 CAPÍTULO II. CARENCIAS DE LA METODOLOGÍA	
REGISTRAL TRADICIONAL	127
II.1. Consideraciones previas	127
II.2. Problemática en las operaciones jurídicas tradicionales	131
II.2.1. Reformulación de conceptos básicos tras la <i>RLHC</i>	132
II.2.2. Problemas frecuentes en la relación realidad registral y extrarregistral	179
II.3. Problemática en la descripción física del inmueble. La pretendida coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro inmobiliario	190
II.3.1. Conceptos básicos	190
II.3.2. Planteamiento de la problemática	191
II.3.3. Evolución normativa	195
II.4. Problemática en materia urbanística	198
II.4.1. Conceptos básicos	198
II.4.2. Planteamiento de la problemática	209
 CAPÍTULO III. EL NUEVO ENFOQUE METODOLÓGICO A TRAVÉS DEL PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN	
GRÁFICA REGISTRAL	215
III.1. Incidencia de la identificación gráfica en los fines del Registro de la Propiedad.....	216
III.2. Intereses involucrados en la utilización de la Base Gráfica Registral como herramienta auxiliar.....	219

III.3. La reformulación del principio de calificación: la Calificación Gráfica Registral	222
III.3.1. Concepto de Calificación Gráfica Registral: sus tres estadios	223
III.3.2. Naturaleza y caracteres de la Calificación Gráfica Registral	228
III.3.3. Propuesta de decálogo interpretativo	231
III.3.4. Medios y plazo de la Calificación Gráfica Registral	256
III.3.5. Efectos jurídicos derivados de la Calificación Gráfica Registral	258
III.3.5.1. Con relación a otros principios hipotecarios	259
III.3.5.1.1. Principio de Rogación Gráfica Registral	260
III.3.5.1.2. Principio de Prioridad Gráfica Registral	264
III.3.5.1.3. Principio de Tracto Sucesivo Gráfico	266
III.3.5.1.4. Principio de Publicidad Material Gráfica: Legitimación y Fe Pública Gráficos	268
III.3.5.1.5. Principio de Publicidad Formal Gráfica	273
III.3.5.2. En la relación realidad registral-extrarregistral	276
III.3.5.3. En la coordinación con catastro	280
III.3.5.3.1. Las novedades legislativas introducidas por la <i>RLHC</i> .	282
III.3.5.3.2. Los aspectos técnicos de la <i>RLHC</i>	286
III.3.5.4. En materia urbanística.	298
III.3.5.4.1. Las novedades legislativas introducidas por el <i>TRLS</i> y la <i>RLHC</i>	299
III.3.5.4.2. Los aspectos técnicos de la <i>RLHC</i> y ventajas jurídicas derivadas del empleo de un sistema de Bases Gráficas Registrales	307

**CAPÍTULO IV. ESTUDIO EMPÍRICO DE LA VALORACIÓN
DEL SISTEMA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES**

ESPAÑOL	323
IV.1. Características de los participantes	324
IV.2. Descripción de la metodología empleada	328
IV.2.1. Instrumentos utilizados	328
IV.2.2. Procedimiento	332
IV.2.3. Análisis de los datos.....	332
IV.3. Resultados	333
IV.3.1. Propiedades psicométricas	333
IV.3.1.1. Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista jurídico (BGJ)	333
IV.3.1.2. Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista económico (BGE)	335
IV.3.1.3. Utilidad percibida de las bases gráficas e información asociada (BGU).....	336
IV.3.1.4. Barreras para la utilización de las bases gráficas e información asociada (BBG) .	337
IV.3.2. Principales descriptivos	338
IV.3.2.1. Uso de las bases graficas registrales y/o de su información asociada	338
IV.3.2.2. Valoración de la experiencia	347
IV.3.2.3. Actitud general	349
IV.3.2.3.1. Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista jurídico	349
IV.3.2.3.2. Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista económico	357
IV.3.2.3.3. Utilidad percibida de las bases gráficas e información asociada	363
IV.3.2.3.4. Barreras para la utilización de las bases gráficas e información asociada	368

CAPÍTULO V. CONSIDERACIONES FINALES	377
V.1. Conclusiones	378
V.2. Limitaciones y futuras líneas de interés	382
BIBLIOGRAFÍA	385
REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA	395
1. Sentencias	395
2. RDGRN	397
ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS	401
ADENDA	407
1. Documentación gráfica	407
1.1. Certificado/informe de base gráfica registral	407
1.2. Certificado catastral descriptivo y gráfico	422
1.3. Representación alternativa	422
1.4. Formulario entrada de documentos	423
1.5. Notificaciones	425
1.6. Escrito manifestación de colindantes	428
1.7. Actas conciliación registral 103 bis LH	430
1.8. Asiento de inscripción	441
1.9. Certificado de inscripción gráfica registral	444
1.10. Información asociada	446
1.11. Informe de denegación de inscripción gráfica	457
1.12. Alertas geoportal	462
2. Encuesta para el estudio estadístico.....	463
3. Sentencias no publicadas	473
3.1. Sentencia del juzgado de 1ª instancia número 10 de Santa Cruz de Tenerife de 12 de diciembre de 2012	473
3.2. Sentencia de la sección 3ª de la audiencia provincial de Santa Cruz de Tenerife de 16 de octubre de 2012	482
3.3. Sentencia de juzgado de 1ª instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife de 24 de septiembre de 2013	487

REVISTA
DE DERECHO
BANCARIO
Y BURSÁTIL

148

AÑO XXXVI
OCTUBRE-DICIEMBRE 2017

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN
BANCARIA Y BURSÁTIL

DIRECTOR
JUAN SÁNCHEZ-CALERO GUILARTE

THOMSON REUTERS

ARANZADI

ÍNDICE

Página

ARTÍCULOS-DOCTRINA

- Las ofertas públicas de adquisición de valores en España. Teoría y práctica en el décimo aniversario de su regulación vigente. *Alberto J. Tapia Hermida* 13
- La dispensa del deber de lealtad como instrumento de retribución atípica de los administradores. *Alberto Emparanza Sobejano* 57
- Análisis de algunos aspectos de la nueva regulación del contrato de arrendamiento financiero en la reciente propuesta de código civil, con especial atención a la posición del arrendador financiero. *M^a Carmen Núñez Zorrilla* 83
- Los créditos sindicados en el punto de mira de las autoridades de competencia: valoración de las iniciativas recientes de la Comisión Europea, FCA y CNMC. *Bruno Martín Baumeister* 123

CRÓNICAS

- Claves de la articulación del rescate de las entidades financieras en Italia. *Juan Calvo Vérguez* 161
- La responsabilidad derivada del uso no autorizado de la tarjeta en la ley de servicios de pago. *Irene Escuin Ibáñez* 199
- La duración del encargo de auditoría en caso de auditoría obligatoria. Especial atención a la duración del encargo de auditoría en las entidades de interés público. *Amaia Zubiaurre Gurruchaga*. 227
- Comentario sobre el nuevo régimen de folletos de ofertas públicas o admisión a cotización de valores en un mercado regulado (Reglamento (UE) 2017/1129). *María del Carmen Pileño Martínez* 253

JURISPRUDENCIA

- El inicio del cómputo del plazo de caducidad de la acción de nulidad por vicio en el consentimiento (En particular en la contratación de productos financieros). CARMEN PÉREZ GUERRA 287

NOTICIAS

1. La mutación del SAY-ON-PAY en Francia: un precedente absoluto de migración del voto consultivo al voto decisorio en materia de retribución de determinados consejeros en la sociedad cotizada 311
2. La Guía Técnica 4/2017, de la CNMV, de 27 de junio de 2017, «para la evaluación de los conocimientos y competencias del personal que informa y que asesora» 315
3. El agente de garantías y la necesidad de un Security Trustee a la española . 321
4. El retracto de crédito litigioso en las cesiones globales de carteras 325
5. La Comunicación de la Comisión Europea de 7 de julio de 2017 de orientaciones en la aplicación de las normas sobre los documentos de datos fundamentales 337

BIBLIOGRAFÍA

- DERECHO BANCARIO 345
- DERECHO BURSÁTIL 347

102-103

REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO



Juan Vallet de Goytisoló, en su centenario

abril-septiembre 2017

ESPAÑA



NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

ESTUDIOS DOCTRINALES

DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA

RECENSIONES

**COMENTARIOS A SENTENCIAS
Y RESOLUCIONES**

Revista Jurídica del Notariado

Números 102-103
abril-septiembre 2017

SUMARIO



El centenario de Juan Vallet de Goytisolo 11
Miguel Ayuso Torres

Juan Vallet: un testimonio personal 15
Federico Cantero Núñez

Juan Berchmans Vallet de Goytisolo. Jurista integral 25
Antonio Linage Conde

ESTUDIOS DOCTRINALES

Firma electrónica y consentimiento 95
Javier Manrique Plaza

**De nuevo con la firma electrónica y otras cuestiones:
Reglamento UE núm. 910/2014** 113
Francisco Javier García Más

Antecedentes y criminología de la ocupación pacífica de bienes inmuebles. Sujetos y objetos del delito 189
José Miguel Jiménez París

La expropiación temporal de viviendas y otras soluciones habitacionales para colectivos vulnerables de la Ley 4/2016 de Cataluña	343
Cristina Argelich Comelles	
Nuevas fórmulas de cesión crediticia y legitimación activa en el procedimiento ejecutivo especial sobre bienes hipotecados	389
Carolina del Carmen Castillo Martínez	
Miscelánea	441
Víctor Manuel Garrido de Palma	
Las pensiones alimenticias: especial referencia al cónyuge separado	469
Aurelia María Romero Coloma	
La cláusula testamentaria prohibitoria de intervención judicial	485
Javier Fajardo Fernández	
La legítima en el Derecho común: ¿supresión o reducción?	543
Francisco Javier Olmedo Castañeda	
Nuevas causas de desheredación en el Código Civil español. Especial referencia al maltrato psicológico como causa de desheredación	611
Socorro Maldonado Rubio	
El régimen tributario de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea de un Estado miembro a otro de la unidad europea	667
Víctor Manuel Garrido de Palma	
 DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA	
Dictamina, que algo queda	699
Víctor Manuel Garrido de Palma	

RECENSIONES

- "Sobre el Derecho de Obligaciones y Contratos".** Re-
censión del libro homenaje a Ignacio Serrano García,
editado por W. Kluwer España SA, 2016 719
Gabriel García Cantero
- "Madrigalejo, 1516. El crucial testamento del Rey Ca-
tólico"** de Alberto Sáenz de Santa María Vierna, Mar-
cial Pons Historia, Madrid, 2016 765
Ángela Villanueva Romero
- "El derecho de retención en el Código Civil español"** de
Laura Zumaquero Gil, Edit. Tirant lo Blanch, Valencia,
2017 767
Esther Muñiz Espada

COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

- "Delimitación del grupo de sociedades en el concu-
so".** Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo
(Sala de lo Civil, Sección 1.^a), número 190/2017, de
15 de marzo 773
José Miguel Embid Irujo
- "Relaciones de representación y agencia de deportis-
tas profesionales y de sociedades gestoras de dere-
chos de imagen".** Una aproximación a las relaciones
de derecho y de hecho nacidas entre las partes. Co-
mentario a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala
1.^a), de 24 de febrero de 2017 793
Luis Hernando Cebriá
- "Informe de auditoría con opinión denegada y admi-
sión del depósito de las cuentas anuales".** Contenido
material del informe de auditoría con opinión denega-
da que impide el cierre del Registro. Comentario a la
Resolución de la Dirección General de los Registros y
del Notariado, de 30 de marzo de 2017 819
Benjamín Saldaña Villoldo

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO



Año XCIII • Noviembre-Diciembre • Núm. 764

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 • Noviembre-Diciembre 2017 • Núm. 764

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
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 Gáligo
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 Gáligo
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Consejeros

Don Eugenio Fernández Cabaleiro
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Fernando Muñoz Cariñanos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don José Manuel García García
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Antonio Pau Pedrón
Exdecano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Don José Poveda Díaz
Exdecano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Don Juan Pablo Ruano Borrella
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Joaquín Rams Albesa
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Don Juan Sarmiento Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Luis M.ª Cabello de los Cobos y Mancha
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Carlos Lasarte Álvarez
Catedrático de Derecho Civil
UNED Madrid

Don Antonio Manuel Morales Moreno
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Ángel Rojo Fernández-Río
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Fernando Curiel Lorente
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

**Don Fernando Pedro
Méndez González**
Exdecano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Don Vicente Domínguez Calatayud
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Eugenio Rodríguez Cepeda
Exdecano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Don Juan José Pretel Serrano
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Alfonso Candau Pérez
Exdecano del Colegio de
Registradores de la Propiedad y
Mercantiles de España

Don Luis Fernández del Pozo
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Cándido Paz-Ares Rodríguez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Gonzalo Aguilera Anegón
Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles
de España

Comité editorial

con funciones de evaluación externa

Don Antonio Manuel Morales Moreno
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Vicente Guilarte Gutiérrez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Don Fernando Pantaleón Prieto
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Guillermo Jiménez Sánchez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

SUMARIO / SUMMARY

Págs.

ESTUDIOS / STUDIES

- ALBIEZ DOHRMANN, Klaus Jochen: «El derecho de información del consumidor a conocer la cesión o titulización del crédito» / *The consumer information right to know the cession or securitization of the credit*.... 2843
- CUENA CASAS, Matilde: «Evaluación de la solvencia y crédito hipotecario» / *Creditworthiness assessment and mortgage credit*..... 2871
- ESTRADA ALONSO, Eduardo: «La cosa juzgada, la preclusión y la subsanación del título ejecutivo extrajudicial en los procedimientos de ejecución» / *Res iudicata, the termination and correction of extrajudicial enforcement instruments in enforcement proceedings* 2925
- MILÀ RAFEL, Rosa: «Contingencias de mercado, riesgo contractual y doctrina *rebus sic stantibus*» / *Market contingencies, contractual risk and rebus sic stantibus doctrine* 2963

ESTUDIOS LEGISLATIVOS / LEGISLATIVE STUDIES

- DOMÍNGUEZ REYES, Juan Faustino: «La segunda oportunidad de las personas físicas (Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social)» / *The second opportunity of physical persons (Law 25/2015, of July 28, of second opportunity mechanism, reduction of financial loans and other measures of social order)* 3017

DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES

- SÁNCHEZ LINDE, Mario: «La atribución preferente de la vivienda matrimonial al cónyuge no deudor en el concurso de acreedores» / *The*

<i>preferential assignment of the marital housing to the non debtor spouse in the insolvency proceeding</i>	3051
---	------

DERECHO COMPARADO / COMPARATIVE LAW

ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto y SILVA VILLAJUAN, Fredy Luis: «Apuntes sobre la Junta de propietarios, su acefalía y formas de solución en el Ordenamiento jurídico peruano» / <i>Notes on the board of owners, their acephalia and ways of solution in the Peruvian legal system</i>	3077
--	------

**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.....	3093
---	------

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES

1. DERECHO CIVIL:

1.1. Parte general:

— «Sobre el supuesto derecho al insulto a los políticos; Comentario a la Sentencia 97/17 del Juzgado de primera instancia núm. 3 de Marbella» / <i>On the supposed right to insult politicians; Commentary on Judgment 97/17 of the Court of First Instance n.º 3 from Marbella</i> , por Ramón HERRERA DE LAS HERAS.....	3165
---	------

1.2. Derecho de familia:

— «La protección de los menores en situación de desamparo» / <i>The protection of the minors in situation of abandonment</i> , por Ana Isabel BERROCAL LANZAROT	3176
---	------

1.3. Derechos reales:

— «La prenda de créditos como garantía mobiliaria hoy. Problemas jurídicos pendientes» / <i>The loan of credits</i>	
---	--

	<i>as a guarantee furniture today. Pending legal problems,</i> por Remedios ARANDA RODRÍGUEZ.....	3216
1.4. Sucesiones:		
	— «Una revisión desde la doctrina y la jurisprudencia de la testamentifacción de las personas con la capacidad judicialmente modificada y con discapacidad» / <i>A review from the doctrine and jurisprudence of the make a will of people with the capacity judicially modified and with disabilities,</i> por Fernando CAROL ROSES ...	3242
1.5. Obligaciones y Contratos:		
	— «Consecuencias de la evaluación de solvencia del prestatario» / <i>Consequences of the assessment of creditworthiness of the borrower,</i> por Beatriz SÁENZ DE JUBERA HIGUERO	3266
1.6. Responsabilidad civil:		
	— «La protección del núcleo familiar frente a las inmisiones (acciones civiles): legitimación de los cónyuges para reclamar y carácter de la posible indemnización (privativa o ganancial)» / <i>The protection of the family core in front of immigration (civil actions): legitimation of spouses to claim and character of possible indemnification (privative or donor),</i> por Juan José NEVADO MONTERO	3282
1.7. Concursal:		
	— «La inscripción de actos registrables en la fase de convenio del concurso de acreedores» / <i>Recordation of recordable acts during the negotiation stage of insolvency proceedings,</i> por Teresa Asunción JIMÉNEZ PARÍS... 3303	3303
2. MERCANTIL:		
	— «La adquisición de capital social del concesionario público, ¿un supuesto de cesión contractual a los efectos de autorización administrativa?» / <i>Does acquiring equity in a public concession holder equate to contract transfer for administrative authorization purposes?,</i> por Francisco REDONDO TRIGO.....	3327

3. URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados.
- «La extensión de las prohibiciones de disponer sobre nuevos contenidos urbanísticos del derecho de propiedad» / *The extension of the disposal prohibitions over new planning contents of the property rights*, por Eugenio-Pacelli LANZAS MARTÍN..... 3345
4. DERECHO BANCARIO:
- «Análisis de la capacidad, régimen regulatorio y concursal de las operaciones de derivados concertadas por las SOCIMIs» / *Analysis of the capacity, regulatory regime and bankruptcy regime of derivative transactions entered into by SOCIMIs*, por Ignacio RAMOS VILLAR.. 3355

ACTUALIDAD JURÍDICA / LEGAL NEWS

Información de actividades 3383

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY INFORMATION

- «Principales reformas del Derecho mercantil», de AA.VV., por Santiago ARAGONÉS SEIJO 3387
- «Ejecución hipotecaria: cuestiones registrales y procesales», de Natalia HERMOSO DE MENA, por Pedro Manuel QUESADA LÓPEZ 3391