

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 LIII • Núm. 51 (3ª Época) • MARZO DE 2018

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. Por Luis Delgado Juega, Enrique Américo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.

IV. NORMAS

B.O.E

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.)

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

10 Comisión Nacional del Mercado de Valores. (C.N.M.V.)

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

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

22 Banco de España. (B.E.)

CC.AA

Andalucía

Aragón

Principado de Asturias

Baleares

Cantabria

Castilla-La Mancha

Cataluña

Extremadura

La Rioja

Comunidad de Madrid

Región de Murcia

Comunidad Foral de Navarra

País Vasco

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)*

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

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

- **ORDEN PRE/15/2018**, de 28 de febrero, por la que se procede al nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en resolución de concurso ordinario.

<https://boc.cantabria.es>

- **REAL DECRETO 106/2018**, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3358.pdf>

- **ORDEN** de 5 de marzo de 2018, de la Consejera de Trabajo y Justicia, sobre nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en resolución de concurso de vacantes existentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.eus>

- **RESOLUCIÓN** de la Secretaria General de la Consejería de Presidencia y Fomento, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de marzo de 2018, de nombramiento de Registrador de la Propiedad que ha obtenido plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<https://www.borm.es>

- **ORDEN 664/2018**, de 5 de marzo, del Consejero de Presidencia, Justicia y Portavoz del Gobierno, por la que se nombran Registradores de la Propiedad con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.

<http://www.bocm.es>

- **ORDEN PRE/464/2018**, de 6 de marzo, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de resolución de adjudicación de Registros Vacantes.

<http://www.boa.aragon.es>

- **NOMBRAMIENTOS**. Acuerdo de 13/03/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles para plazas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

<http://docm.castillalamancha.es>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN PRE/15/2018**, de 28 de febrero, por la que se procede al nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en resolución de concurso ordinario.

<https://boc.cantabria.es>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de marzo de 2018, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **ORDEN JUS/311/2018**, de 20 de marzo, de nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/26/pdfs/BOE-A-2018-4190.pdf>

- **ORDEN JUS/318/2018**, de 21 de marzo, por la que se aprueba el nuevo modelo para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4242.pdf>

- **ORDEN JUS/319/2018**, de 21 de marzo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4243.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

1. Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Amérgo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.

1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. ESTADO CIVIL**. Finca adquirida en estado de soltero por el titular registral e hipotecada en el mismo estado para financiar su adquisición. ejecución posterior de la hipoteca con certificación de dominio y cargas. pretensión del titular registral de rectificación del registro en cuanto a su estado civil, mediante certificación de dicho registro, y que era el de casada y no soltera al tiempo de su adquisición y constitución de hipoteca.

2.- **COMUNIDAD VALENCIANA. CAUSA.** ¿Es título suficiente la transformación de la comunidad de bienes en propiedad horizontal para que conlleve la disolución de la copropiedad romana existente, aunque no se diga expresamente, con la consiguiente reordenación de la copropiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal?.

3.- **VENTA EXTRAJUDICIAL. EJECUCIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA EN GARANTÍA DEL SALDO DEFINITIVO.** Que resulte de la liquidación de la cuenta de crédito constituida como hipoteca de máximo. Expedición de certificación de cargas en la que no figura por notamarginal la cuantía de la obligación. Inscribibilidad o no de la escritura de compraventa resultante de la ejecución.

4.- **HIPOTECA. EJECUCIÓN. CESIÓN DE REMATE. CALIFICACIÓN REGISTRAL.** ¿Resulta necesaria la constancia en el título presentado que la cesión del remate se anunció al tiempo de la postura del ejecutante, y que se ejecutó previa o simultáneamente a la aprobación de dicho remate?.

5.- **ANOTACIÓN Y VENTA POSTERIOR. CONVERSIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PREVENTIVO EN EMBARGO EJECUTIVO.**

6.- **FONDO DE INVERSIÓN. COMPRAVENTA DE UNA FINCA INSCRITA A SU NOMBRE, SI BIEN QUIEN VENDE ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (NO LA SOCIEDAD GESTORA) EN LA QUE AQUEL SE HA TRANSFORMADO. ¿ES SUFICIENTE LA INFORMACIÓN QUE RESULTA AL RESPECTO DEL REGISTRO MERCANTIL O SE REQUIERE LA PRESENTACIÓN DEL PERTINENTE TÍTULO DEL QUE DIMANA LA TRANSFORMACIÓN POR APLICACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO ABREVIADO?**



Casos prácticos marzo.pdf

IV. NORMAS

B.O.E

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **LEY** 1/2018, de 6 de marzo, por la que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos producidos por la sequía en determinadas cuencas hidrográficas y se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3171.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 1/2018, de 23 de marzo, por el que se proroga para 2018 el destino del superávit de las corporaciones locales para inversiones financieramente sostenibles y se modifica el ámbito objetivo de éstas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/24/pdfs/BOE-A-2018-4152.pdf>

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **DECRETO-LEY** 1/2018, de 9 de marzo, de necesidades financieras del sector público en prórroga presupuestaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/13/pdfs/BOE-A-2018-3430.pdf>

- **DECRETO-LEY** 2/2018, de 9 de marzo, de recuperación de una parte de la paga extraordinaria y adicional del mes de diciembre de 2012 del personal del sector público de la Generalidad de Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/13/pdfs/BOE-A-2018-3431.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 94/2018, de 2 de marzo, por el que se crea la Comisión Interministerial para la incorporación de criterios sociales en la contratación pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/06/pdfs/BOE-A-2018-3081.pdf>

- **REAL DECRETO** 107/2018, de 9 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo, aprobado por el Real Decreto 671/2013, de 6 de septiembre.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3360.pdf>

- **REAL DECRETO** 93/2018, de 2 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 948/2015, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/13/pdfs/BOE-A-2018-3437.pdf>

- **REAL DECRETO** 131/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de la enseñanza en la Guardia Civil.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/17/pdfs/BOE-A-2018-3764.pdf>

- **REAL DECRETO** 130/2018, de 16 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1487/2009, de 26 de septiembre, relativo a los complementos alimenticios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4245.pdf>

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

- **ACUERDO** de 28 de febrero de 2018, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se modifica el de 28 de diciembre de 2017, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, para que de manera exclusiva y excluyente, conozcan de la materia relativa a las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/06/pdfs/BOE-A-2018-3128.pdf>

- **ACUERDO** de 15 de febrero de 2018, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Albacete, juntamente con el Juzgado de Primera Instancia n.º 6, la especialización con carácter exclusivo, en el conocimiento de los asuntos propios de los juzgados de familia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3187.pdf>

- **ACUERDO** de 8 de marzo de 2018, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, relativo al texto refundido de las normas de reparto entre los juzgados de lo Contencioso-Administrativo del partido judicial de Madrid.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/21/pdfs/BOE-A-2018-3971.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **ORDEN** JUS/212/2018, de 27 de febrero, por la que se crean los Servicios Comunes Procesales en el partido judicial de Cerdanyola del Vallès.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/06/pdfs/BOE-A-2018-3077.pdf>

- **ORDEN** JUS/213/2018, de 27 de febrero, por la que se crean los Servicios Comunes Procesales en el partido judicial de Valls.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/06/pdfs/BOE-A-2018-3078.pdf>

- **ORDEN** JUS/318/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueba el nuevo modelo para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4242.pdf>

- **ORDEN** JUS/319/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.1

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4243.pdf>

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN** de 26 de enero de 2018, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el documento normalizado de representación en los procedimientos de incorporación mediante declaración y solicitud, así como en los procedimientos de revisión de los actos administrativos resultantes de la tramitación de todos los procedimientos de incorporación relacionados en el artículo 11 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/01/pdfs/BOE-A-2018-2865.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2018, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se modifica la de 3 de mayo de 2017, por la que se establecen las condiciones para la adhesión de las comunidades autónomas y entidades locales a la plataforma GEISER/ORVE, como mecanismo de acceso al registro electrónico y al sistema de interconexión de registros.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/02/pdfs/BOE-A-2018-2912.pdf>

- **ORDEN** HFP/231/2018, de 6 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2017, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención, modificación, confirmación y presentación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos y por la que se modifica la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, por la que se regulan los procedimientos y las condiciones generales para la presentación de determinadas autoliquidaciones, declaraciones informativas, declaraciones censales, comunicaciones y solicitudes de devolución, de naturaleza tributaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3232.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 6 de marzo de 2018, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de número de identificación fiscal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/09/pdfs/BOE-A-2018-3336.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** HFP/187/2018, de 22 de febrero, por la que se modifican la Orden HFP/417/2017, de 12 de mayo, por la que se regulan las especificaciones normativas y técnicas que desarrollan la llevanza de los Libros registro del Impuesto sobre el Valor Añadido a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria establecida en el artículo 62.6 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, y otra normativa tributaria, y el modelo 322 "Impuesto sobre el Valor Añadido. Grupo de Entidades. Modelo individual. Autoliquidación mensual. Ingreso del Impuesto sobre el Valor Añadido a la importación liquidado por la Aduana", aprobado por la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3356.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de marzo de 2018, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 18 de mayo de 2010, en relación con el registro y gestión de apoderamientos y el registro y gestión de las sucesiones y de las representaciones legales de menores e incapacitados para la realización de trámites y actuaciones por internet ante la Agencia Tributaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/19/pdfs/BOE-A-2018-3804.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de marzo de 2018, 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/2018/03/21/pdfs/BOE-A-2018-3985.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de marzo de 2018, 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/2018/03/21/pdfs/BOE-A-2018-3986.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN** de 1 de diciembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece a efectos de cómputo 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/2018/03/26/pdfs/BOE-A-2018-4189.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** HFP/231/2018, de 6 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2017, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención, modificación, confirmación y presentación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos y por la que se modifica la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, por la que se regulan los procedimientos y las condiciones generales para la presentación de determinadas autoliquidaciones, declaraciones informativas, declaraciones censales, comunicaciones y solicitudes de devolución, de naturaleza tributaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/29/pdfs/BOE-A-2018-4389.pdf>

10 Comisión Nacional del Mercado de Valores.(C.N.M.V.)

- **CIRCULAR** 1/2018, de 12 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre advertencias relativas a instrumentos financieros.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4247.pdf>

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

- **ORDEN** ESS/214/2018, de 1 de marzo, por la que se modifica la Orden ESS/484/2013, de 26 de marzo, por la que se regula el Sistema de remisión electrónica de datos en el ámbito de la Seguridad Social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/06/pdfs/BOE-A-2018-3080.pdf>

- **ORDEN** ESS/256/2018, de 12 de marzo, por la que se desarrolla el Real Decreto 231/2017, de 10 de marzo, por el que se regula el establecimiento de un sistema de reducción de las cotizaciones por contingencias profesionales a las empresas que hayan disminuido de manera considerable la siniestralidad laboral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/17/pdfs/BOE-A-2018-3762.pdf>

- **ORDEN** ESS/294/2018, de 12 de marzo, por la que se modifica la Orden ESS/249/2014, de 13 de febrero, por la que se crean y regulan la Junta de Contratación y la Mesa Única de Contratación del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/21/pdfs/BOE-A-2018-3947.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de marzo de 2018, de la Secretaría de Estado de Empleo, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de marzo de 2018 por el que se aprueba el Plan Anual de Política de Empleo para 2018, 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/29/pdfs/BOE-A-2018-4390.pdf>

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **REAL DECRETO** 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3358.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de marzo de 2018, del Banco de España, por la que se publican los Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/12/pdfs/BOE-A-2018-3429.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de marzo de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3944.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **RESOLUCIÓN** de 7 de marzo de 2018, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 67/2018, de 20 de marzo, por el que se regulan los senderos de uso deportivo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

Aragón

- **ORDEN** PRE/464/2018, de 6 de marzo, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de resolución de adjudicación de Registros Vacantes.

<http://www.boa.aragon.es>

Principado de Asturias

- **LEY** 1/2018, de 23 de febrero, de primera modificación de la Ley del Principado de Asturias 1/2007, de 16 de marzo, de atención y ordenación farmacéutica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4041.pdf>

Baleares

- **DECRETO-LEY** 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3363.pdf>

- **LEY** 1/2018, de 5 de marzo, de cuerpos y escalas propios del Consejo Consultivo de las Illes Balears.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4042.pdf>

Cantabria

- **ORDEN** PRE/15/2018, de 28 de febrero, por la que se procede al nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en resolución de concurso ordinario.

<https://boc.cantabria.es>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** PRE/15/2018, de 28 de febrero, por la que se procede al nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en resolución de concurso ordinario.

<https://boc.cantabria.es>

Castilla-La Mancha

- **NOMBRAMIENTOS**. Acuerdo de 13/03/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para plazas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

<http://docm.castillalamancha.es>

Cataluña

- **RESOLUCIÓN GAH/527/2018**, de 16 de marzo, por la que se abre la convocatoria para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de 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>

- **ORDEN JUS/311/2018**, de 20 de marzo, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles en Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/26/pdfs/BOE-A-2018-4190.pdf>

Extremadura

- **LEY 2/2018**, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/03/pdfs/BOE-A-2018-3001.pdf>

- **LEY 3/2018**, de 21 de febrero, de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Servicios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3361.pdf>

- **LEY 4/2018**, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3362.pdf>

La Rioja

- **LEY 3/2018**, de 16 de febrero, para la protección, difusión y promoción de la tauromaquia en La Rioja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/03/pdfs/BOE-A-2018-3000.pdf>

Comunidad de Madrid

- **ORDEN 664/2018**, de 5 de marzo, del Consejero de Presidencia, Justicia y Portavoz del Gobierno, por la que se nombran Registradores de la Propiedad con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.

<http://www.bocm.es>

Región de Murcia

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 7/2017**, de 21 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/14/pdfs/BOE-A-2018-3527.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de la Secretaria General de la Consejería de Presidencia y Fomento, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de marzo de 2018, de nombramiento de Registrador de la Propiedad que ha obtenido plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<https://www.borm.es>

Comunidad Foral de Navarra

- **LEY FORAL 1/2018**, de 21 de febrero, de Cuentas Generales de Navarra de 2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/14/pdfs/BOE-A-2018-3528.pdf>

País Vasco

- **ORDEN** de 5 de marzo de 2018, de la Consejera de Trabajo y Justicia, sobre nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en resolución de concurso de vacantes existentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.eus>

Comunidad Valenciana

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 21/2017**, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/13/pdfs/BOE-A-2018-3443.pdf>

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

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 19-2-2018.- R.P. Elche N° 3.- **DIVISIÓN DE FINCA: APLICACIÓN TEMPORAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA. FINCA REGISTRAL: NATURALEZA RÚSTICA O URBANA. UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/97.** Este Centro Directivo interpretando la jurisprudencia del TC (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–. No obstante, esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida. Pues, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal a los actos de parcelación de suelo en relación con la norma temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro, esto es, el artículo 26 de la Ley de Suelo, requiere aportar un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida. Es difícil, ciertamente, diferenciar lo rústico de lo urbano, cuando las leyes civiles, agrarias, fiscales y urbanísticas adoptan distintos criterios no siempre compartidos por doctrina y jurisprudencia (cfr., en la actualidad, el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria). La jurisprudencia civil, a la hora de resolver conflictos de esta naturaleza, no se ha visto vinculada por la clasificación urbanística del suelo, pues ésta es una determinación de hecho, que constituye un factor indiciario más en la búsqueda de la interpretación legal. Desde el punto de vista del régimen urbanístico del suelo, puede afirmarse, conforme a la motivación de la Ley de Suelo, la evolución normativa y la doctrina mayoritaria, que no existe contradicción alguna entre el nuevo régimen estatal dual de situaciones básicas – rural y urbanizado–, y la triple clasificación prevista en la normativa supletoria estatal – texto refundido de 1976– y en la totalidad de las legislaciones autonómicas –urbano, urbanizable y no urbanizable–. Desde el punto de vista de la clasificación catastral de los inmuebles, el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, distingue entre inmuebles urbanos y rústicos. De esta definición puede apreciarse que la clasificación catastral de los inmuebles, en rústicos y urbanos, puede o no coincidir con la establecida por el planeamiento urbanístico. Desde el punto de vista de la legislación agraria, pueden encontrarse diversas normas tuitivas que aluden a las fincas rústicas, sin definir que debe entenderse por tales, sin embargo. Desde el punto de vista de la legislación urbanística competente, en este caso la valenciana, en el artículo 25 de la Ley 5/2014, establece que la ordenación estructural diferenciará: a) las zonas rurales; b) las zonas urbanizadas; y c) las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral. Igualmente, conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «rústica, hoy en parte urbana», si no se concreta o delimita cuál es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, debiendo además precisarse además que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del texto refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». En el presente expediente, puede deducirse el carácter rústico de la finca. Por ello, una adecuada descripción de la finca registral en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, impone en este caso, destacar el carácter rústico del inmueble, por su propia ubicación y emplazamiento, de acuerdo con su descripción registral y la propia certificación catastral, sin perjuicio de que pueda hacerse constar tanto la existencia de parcelas urbanas a efectos catastrales, como la propia calificación urbanística, que habría de acreditarse, en su caso, por certificación municipal, en este supuesto, suelo no urbanizable, presumiblemente. Por lo que en estos términos cabe confirmar el defecto expuesto por la registradora. El último de los defectos a analizar, si bien relacionado con el anterior, se refiere a la exigencia de certificado de la Consellería de Medio Ambiente que admita la división por estar incluida en alguna de las excepciones de la normativa sobre unidades mínimas de cultivo. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica, debe entenderse sin perjuicio, del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica. Resultando de la división documentada, parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3190.pdf>

- R. 19-2-2018.- R.P. Corralejo.- **OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO.** La Ley 38/1999, de 5 de noviembre,

de Ordenación de la Edificación, que entró en vigor el 6 de mayo de 2000, previó que el Libro del Edificio, sea entregado a los usuarios finales del edificio. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Y en consonancia con ello, el nuevo artículo 9 establece que «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible». En desarrollo de dicha normativa de rango legal, y cumpliendo el mandato contenido en el nuevo artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria, se dictó la Resolución de 29 de octubre de 2015, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, estableció los requisitos técnicos para este depósito. Desde el punto de vista competencial, atendida la distinción entre normas de naturaleza registral (reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute) y normas de carácter material o sustantivo (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del libro del edificio, este Centro Directivo declaró en su Resolución de 17 de enero de 2017 que la norma material preferente es la autonómica, por lo que, por ejemplo, si esta limita la exigencia de libro del edificio a las edificaciones destinadas a vivienda, para inscribir la obra nueva de una nave industrial no puede exigirse la aportación del libro. La Comunidad Autónoma de Canarias, la cual no tiene normativa propia que dispense de la obligación sustantiva de confeccionar el referido libro del edificio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3191.pdf>

- R. 19-2-2018.- R.P. Valencia Nº 16.- **CANCELACIÓN DE HIPOTECA: HIPOTECA INSCRITA A FAVOR DE EL CESIONARIOS DEL CRÉDITO SIENDO LA ESCRITURA DE CANCELACIÓN OTORGADA ANTES DE LA CESIÓN POR EL CEDENTE.** Este Centro Directivo en la reciente Resolución de 11 de diciembre de 2017, examinó el supuesto en el que el crédito hipotecario estaba extinguido por pago, documentado en forma pública mediante escritura de fecha 11 de mayo de 2012 en la que prestaba su consentimiento para la cancelación registral quien en aquella fecha era el titular registral («Banco CAM, S.A.U.»), si bien dicho documento no fue presentado al Registro hasta el día 3 de agosto de 2017, fecha en la que aparecía ya en el historial registral un nuevo titular («Banco de Sabadell, S.A.»). El defecto opuesto en aquella ocasión por la registradora, consistente en la falta de consentimiento a la cancelación de la actual titular registral de la hipoteca no fue confirmado por este Centro Directivo al entender que como consecuencia de la aludida subrogación por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida, la absorbente quedaba vinculada por todos los actos que hubiera realizado aquella, entre los que se encuentran la cancelación del crédito hipotecario previamente amortizado. Sin embargo, en el caso objeto del presente expediente la causa de la titularidad registral del derecho de hipoteca a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» no responde a una previa operación de modificación estructural de sociedades que haya determinado un fenómeno de traspaso en bloque o sucesión universal de patrimonios entre una entidad y su sucesora, como en el supuesto antes examinado de fusión por absorción. «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» resulta ser titular del derecho de hipoteca en virtud de una cesión de créditos hipotecarios formalizada en escritura pública de fecha 7 de noviembre de 2013, es decir, en virtud de un negocio jurídico de transmisión de carácter no universal. Por lo que resulta del expediente, con fecha 3 de julio de 2009 se formalizó escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca por el inicial acreedor, habiéndose formalizado la escritura de cesión de ese mismo crédito hipotecario a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» mediante escritura de fecha 7 de noviembre de 2013. Es decir, al tiempo de formalizarse la cesión, el crédito estaba ya pagado. Conforme a la normativa civil e hipotecaria debe entenderse que todo pago realizado por el deudor al acreedor cedente con anterioridad a tener conocimiento de la cesión es plenamente válido y liberador. El contenido del art. 144 LH, de carácter general, debe ceder ante las normas especiales reguladoras de la cesión del crédito hipotecario. Este Centro Directivo ya manifestó (cfr. Resolución de 6 de agosto de 2014) que, en la cesión de un crédito hipotecario, dada la accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito, lo relevante es la transmisión de éste, por lo que deben hacerse prevalecer las normas sobre cesión de créditos frente a las que regulan la cesión de hipotecas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3192.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.P. Bilbao Nº 6.- **HIPOTECA: CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL.** Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca sobre dos fincas registrales independientes que se corresponden con una sola finca catastral señalada con el mismo número de la calle en que está ubicada. Y en la escritura se expresa que ambas fincas «constituyen una unidad funcional que ha sido adquirida para destinarla a vivienda habitual». La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, debe determinarse cuál de ambas fincas adquiridas es la vivienda habitual de los prestatarios, pues no consta en el Registro que sean una sola, por no haberse realizado la agrupación. El artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone ahora en su nuevo apartado número 3 lo siguiente: «En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteca. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución». El mandato legal se extiende, por tanto, a cualquier hipoteca en garantía de préstamo constituida sobre vivienda respecto de la que exige una declaración formal sobre la atribución o no del carácter habitual a dicha vivienda. Es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará de futuro el conjunto normativo aplicable a la vivienda. A la luz del espíritu y finalidad de las normas protectoras de los hipotecantes de su vivienda habitual antes referidas, debe concluirse que habrá de pasarse por la manifestación del hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), sobre el carácter de única vivienda habitual atribuido a las dos fincas hipotecadas que están configuradas como una sola finca catastral y situadas en el mismo número de la calle, sin necesidad de su agrupación registral, de suerte que tal circunstancia de hecho quede amparada por la presunción «iuris tantum» establecida por el artículo 21 de la Ley Hipotecaria. La atribución del carácter de vivienda habitual a las dos fincas registrales puede y debe hacerse constar en la inscripción pero la consideración de dichas fincas como

una sola (por «unidad funcional») no pueda tener acceso al registro por precisarse para ello la formalización de la correspondiente agrupación, tal y como se indica en la calificación (cfr. artículos 29 y 98 Ley Hipotecaria y 51.7 de su Reglamento).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3194.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.P. Arteixo.- **TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE. SERVIDUMBRE: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN.** Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. 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. Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la propiedad. En el presente caso el acuerdo se limita al reconocimiento de una servidumbre previa y a la obligación de respetarla, ni siquiera implica su constitución «ex novo» con motivo del procedimiento entablado y el auto se circunscribe a disponer que conforme los apartados 1, 2 y 3, del artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero y no encontrándose el acuerdo alcanzado en ninguno de estos supuestos lo homologa declarando finalizado el proceso. En relación al segundo de los defectos, también debe ser confirmado. Para que la servidumbre, constituida en el documento privado a que hace referencia el auto homologado que se inserta en el título calificado, pueda inscribirse debe hallarse suficientemente delimitada, en virtud de las exigencias del principio de especialidad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) y de libertad de trabas del dominio (cfr. artículos 348 del Código Civil y 25 y 27 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3195.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.P. Castellón de la Plana Nº 3.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN HABIÉNDOSE PACTADO SU CADUCIDAD CONVENCIONAL.** La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que no se trata de un supuesto de caducidad convencional del derecho real de hipoteca. Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto. En el presente supuesto, del análisis sistemático de las cláusulas del contrato, y aun reconociendo cierta falta de claridad motivada por deficiencias técnicas en la redacción, resulta más coherente entender que el plazo de duración pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca ya que el transcrito apartado tercero de la letra G expresamente indica que se establece un «plazo de duración de la hipoteca», y la fijación de éste en «un año más de la vigencia de los contratos de afianzamiento prestado», es lo habitual en los supuestos de establecimiento de plazos de caducidad, que vienen a limitar a ese período la posibilidad del ejercicio de la acción hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3196.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.P. Cullera.- **SENTENCIA DECLARATIVA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.** Como inequívocamente resulta de los artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, la exigencia de que el titular registral haya sido parte en el procedimiento o de que haya tenido la posición prevista en el ordenamiento, se agota en el titular registral actual. Esta Dirección General no puede amparar el criterio del registrador. Como ya pusiera de relieve la Resolución de 26 de octubre de 2015, la figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales –vid. artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la Propiedad. El mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Constando presentado tanto el mandamiento del letrado de la Administración de Justicia del Juzgado que conoció los autos en primera instancia como el testimonio de la sentencia firme recaída en apelación ante la Audiencia Provincial, resulta patente que el reproche no puede mantenerse. Esta Dirección General conoce y aplica la doctrina jurisprudencial en relación al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas). Cuestión distinta es la determinación de los asientos concretos a que se extiende el contenido de la sentencia. La falta de

expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación del principio de rogación pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios. Señala el registrador que ni del fallo de la sentencia cuyo reflejo registral se ordena ni de sus fundamentos resulta que se haya declarado la nulidad de la escritura en cuya virtud se practicó en su día la inscripción cuya cancelación se ordena. La propia sentencia reitera que su alcance es más limitado que la pretensión reflejada en la demanda. Admitiendo que el fallo de la sentencia se refiere al derecho de superficie inscrito (lo que veremos a continuación), la afirmación de que la exclusiva de suministro no se ajustaba a partir del 31 de diciembre de 2001 a los límites temporales del Derecho europeo de la competencia no podría tener otro efecto que la modificación del contenido de la inscripción en cuanto a su plazo (sin perjuicio, en su caso, de su posterior cancelación por transcurso del plazo modificado por los medios legalmente previstos). De la fundamentación resulta pues que no existe nulidad del contrato de suministro en su totalidad sino simple sujeción de su plazo a la limitación temporal de cinco años a partir de la entrada en vigor del Reglamento Europeo 2790/1999, pronunciamiento que resulta perfectamente congruente con el fallo a que se ha hecho referencia más arriba. Procede en consecuencia la desestimación de este motivo de recurso sin que los argumentos de contrario puedan enervar dicha conclusión. No procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad o Mercantil al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario). No es aceptable en consecuencia la afirmación del escrito de recurso en relación a que el registrador no puede calificar el fondo del asunto. No hay tal puesto que ni cuestiona la decisión de fondo ni se inmiscuye en actividad jurisdiccional alguna. Como ha puesto de relieve nuestro Tribunal Supremo (Sentencias de la sala de lo Civil, Sección Primera, números 454/2013, de 28 junio, y 674/2013, de 13 noviembre), el registrador al actuar en el ámbito de su competencia no invade la función jurisdiccional pues ni conoce de procedimiento judicial alguno, ni interfiere en un procedimiento judicial en marcha ni en modo alguno se arroga actuaciones reservadas al poder judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3197.pdf>

- R. 21-2-2018.- R.P. Villareal Nº 1.- **BIENES DE INTERÉS CULTURAL: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.** No es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los defectos calificados como subsanables 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 indicados defectos expresados en la calificación. A la vista del contenido del historial registral de las fincas transmitidas, para la resolución del presente recurso hay que partir del dato de su condición de bienes de interés cultural, sujetas tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (o incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto sobre tales bienes a favor de la Generalitat de Valencia y del Ayuntamiento respectivo, en los concretos términos previstos en los artículos 22 y 23 de la citada ley. El debate que da lugar al recurso ahora analizado se centra en el derecho de tanteo que reconocen estas normas al Ayuntamiento en cuyo término municipal se localizan los bienes afectados, lo que obliga a un examen particular de los citados preceptos. El artículo 23 de la misma ley (en la versión dada tras su reforma por la Ley 5/2007, de 9 de febrero), establece que «no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura». La cuestión por tanto se centra en si es admisible o no la notificación llevada a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo, siendo así que, según resulta de la documentación aportada, el destinatario (en este caso el Ayuntamiento de Vila-real) la recibió efectivamente. La respuesta solo puede ser afirmativa de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional y de la aplicación que de la misma ha hecho este Centro Directivo. Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en un supuesto próximo cual es el de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Como resulta de las sentencias citadas y de la Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 3 de junio de 2013 y 27 de noviembre de 2017, entre otras), el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y Liberalización de los Servicios Postales, señala como requisitos para que la comunicación produzca sus efectos a través de la oficina de Correos, que en la cabecera de la primera hoja del documento que se quiera enviar, se hagan constar, con claridad, el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión. Estas circunstancias deberán figurar en el resguardo justificativo de la misma. A mayor abundamiento, debe señalarse que el artículo 22.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, no impone al propietario la obligación de notificar su propósito de venta de los inmuebles a que alude (los incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o respecto de los que se hubiera iniciado expediente de inclusión) al Ayuntamiento correspondiente al término municipal en que se encuentre el inmueble, sino exclusivamente a la Generalitat valenciana. El segundo de los defectos que, a juicio del registrador, impiden la inscripción solicitada consiste en que «las condiciones notificadas a efectos del tanteo y las

recogidas en la escritura de venta ahora calificada son distintas en algún punto (en concreto en la cláusula de imputación de gastos y tributos)». Sin prejuzgar ahora si la coincidencia entre las condiciones notificadas para la enajenación pretendida y las efectivamente pactadas en el contrato de compraventa debe ser total y absoluta, y si dicha coincidencia debe proyectarse sobre todas las condiciones y estipulaciones del contrato o más bien ceñirse a las «condiciones esenciales», las posibles divergencias que puedan existir solo serán relevantes a los efectos de entender mal realizada la notificación en el caso de que las notificadas sean más onerosas que las finalmente incorporadas al contrato. Los tanteos y retractos legales, como ha señalado la doctrina científica, son limitativos del derecho de dominio. Por ello los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva, si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo. Son por tanto derechos potestativos (al conferir la facultad de adquirir el dominio, u otro derecho real, mediante la declaración de voluntad del titular) y de carácter real, pues sujetan a la cosa frente a todos, incluyendo al propietario gravado sobre el que pesa la carga, en caso de que pretenda enajenar el bien, de ofrecerla antes al titular del derecho de tanteo a fin de que pueda adquirirla. Su libertad contractual se limita a la decisión de contratar o no contratar (al modo de los contratos de adhesión), no a negociar, ni menos a determinar unilateralmente, las condiciones del contrato que han de ser las ya negociadas entre el propietario y el tercero a quien se dirigió la inicial oferta. Lo que no impide que, si el propietario lo acepta, puedan variarse tales condiciones, pero ello será fruto de una aceptación voluntaria por parte del propietario vendedor, sin que el titular del derecho de tanteo pueda imponer tal negociación o dejar en suspenso indefinidamente el poder de disposición del propietario. Frente a las normas generales sobre contratación pública prevalece, conforme al aforismo «lex specialis derogat generali», las normas que en materia de tanteo y retracto establecen la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, como norma aplicable al presente supuesto, cuyo artículo 22, apartado 2, en su versión actual resultante de la modificación introducida por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, establece que el derecho de tanteo puede ejercitarse dentro de los dos meses siguientes a la notificación por el Ayuntamiento (o por la Generalitat cuyo derecho es preferente, si bien en el caso objeto del presente expediente ha renunciado al mismo) «obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión». En caso de que el titular del derecho de tanteo no acepte las condiciones notificadas y pretenda modificar el precio o cualquier otra condición del contrato, no podrá entenderse perfeccionado el contrato de compraventa al faltar el concurso de voluntades que exige el ordenamiento jurídico. Esta misma fundamentación es la que en el presente caso lleva a la estimación del recurso en la medida en que resulta patente a la vista de la documentación incluida en el expediente que en ningún momento la entidad propietaria de los inmuebles vendidos ha aceptado la modificación en las condiciones de pago del precio (en particular su aplazamiento durante cuatro años o el otorgamiento de una financiación alternativa «ad hoc») que pretende el Ayuntamiento (vid. acta de requerimiento otorgada el día 15 de mayo de 2016), como igualmente resulta diáfano que tampoco el Ayuntamiento que pretender ejercer su derecho de adquisición preferente ha aceptado la oferta legal de venta en cuanto a las condiciones esenciales del precio y la forma de pago del mismo. Incluso en el caso de que se entienda viable el derecho de retracto en las circunstancias del presente supuesto de hecho (lo que aquí no se prejuzga), lo cierto es que ni el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria presupone necesariamente una excepción al principio de fe pública registral, ni puede calificarse de claudicante una titularidad inscrita por el hecho de que esté expuesta al ejercicio de las facultades administrativas exorbitantes que la ley reconoce a las Administraciones Públicas (como puede ser la de expropiación forzosa), y menos en un supuesto en que la causa de la posible resolución (derivada del régimen especial de bienes de interés cultural de las fincas vendidas) consta explícitamente en el Registro. Habiéndose notificado en debida forma la pretensión de enajenar las fincas y sus condiciones, habiendo transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo por la Administración titular sin que por parte de ésta se haya procedido a la aceptación de la oferta comunicada y al pago del precio en la cuantía y plazo convenido, y sin perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales que las partes puedan entender que les asisten para la defensa de sus derechos, no cabe que en sede registral se proscriba el acceso al Registro de una venta cuya validez no se niega y cuya eficacia registral está condicionada (además de al resto de los requisitos objeto de calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria) a la práctica de una notificación (de la pretensión de enajenación) que ha sido acreditada suficientemente en el presente caso, por lo que no puede mantenerse una calificación que conduce a mantener por tiempo indefinido una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, al impedir la publicidad de un título traslativo del dominio generador de una mutación jurídico-registral válida, originando así una inexactitud registral que ha de rectificarse precisamente mediante la inscripción de tal título (artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3261.pdf>

- R. 21-2-2018.- R.P. Markina-Xemein.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS PROCOMUNALES.** La Resolución de 4 de octubre de 2013 establece que: «El artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, para negar la procedencia de la acción de división, se refiere a la pro indivisión sobre un piso o local determinado que haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios; y sobre esta norma se ha basado la posibilidad de configuración del denominado departamento «procomunal» o «procomún». La misma resolución puntualiza los requisitos estructurales precisos para que la especialidad del régimen acceda al folio particular de una finca, incluyendo entre los mismos: «-y además del carácter pro indiviso de la adquisición- debe entenderse necesario detallar tanto la determinación de la cuota o proporción en que dicho elemento se adquiere por los propietarios -por ejemplo, en proporción a su respectiva cuota en los «elementos, pertenencias y servicio comunes» a los que se refiere el artículo 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal-». En definitiva, lo relevante es la configuración que resulta del Registro y las consecuencias jurídicas que de ello se derivan (artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Y estas no pueden ser otras que la necesaria concurrencia del consentimiento individual de quienes aparecen en la inscripción como titulares del dominio para proceder a la práctica del asiento de transferencia solicitado, de conformidad con las reglas del Código Civil para los actos de disposición sobre bienes en condominio (artículo 397).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3262.pdf>

- R. 21-2-2018.- R.P. Valencia Nº 3.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.** Con carácter previo hay que recordar, como ha declarado reiteradamente este centro directivo (última Resolución de 11 de diciembre de 2017)

que, a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso solo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones o en el propio recurso. La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. A todo ello ha de añadirse el cumplimiento de las limitaciones resultante de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. El registrador, como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, no se incluye la expresión de motivo, causa o finalidad alguna de la misma. Igual suerte desestimatoria merece el recurso en relación con la denegación de la certificación respecto de las dos parcelas que no han podido ser localizadas ni identificadas con finca registral alguna con arreglo a los datos identificativos aportados por el recurrente. Como ha declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 25 de noviembre de 2016), resulta de todo punto necesaria la adecuada concreción del bien sobre el que se pretende obtener la publicidad, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo. A tal determinación se refiere el párrafo quinto del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria. La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa e inequívoca a qué inmuebles se estaba refiriendo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3263.pdf>

- R. 22-2-2018.- R.P. Santa Cruz de Tenerife Nº 4.- **HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL VIUDO LEGITIMARIO EN LAS OPERACIONES LIQUIDATORIAS Y DISPOSITIVAS DEL PATRIMONIO DEL CAUSANTE.** Como bien señala el registrador, es necesaria la intervención de la viuda en la liquidación de la comunidad posganancial como parte de la comunidad hereditaria del difunto. Pero lo es en su condición de legitimaria de la herencia, lo que difiere de las alegaciones de los recurrentes que entienden que lo es en su condición de legatario. La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos. En consecuencia, mientras exista dicha comunidad posganancial del fallecido, son aplicables las normas generales de la comunidad de bienes (ex artículo 406 del Código Civil) por lo que no pueden realizarse actos dispositivos sobre bienes de la herencia sin el consentimiento unánime de todos los partícipes (ex artículo 397 del Código Civil). Siendo que es necesaria la intervención de los legitimarios y legatarios de parte alícuota en la partición de la herencia, es nula la realizada sin ella.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3264.pdf>

- R. 22-2-2018.- R.P. Sepúlveda-Riaza.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita. 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. Aunque la modificación del número de policía no requiere acudir a este expediente (según prevé el apartado 2 del artículo 201), no cabe duda que en la tramitación del mismo podrá acreditarse tal modificación, junto a las demás rectificaciones descriptivas que se pretendan. No cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende rectificar con los de otra que ya esté inscrita puede justificar las dudas de identidad por una posible invasión de finca colindante. Ahora bien, en el presente caso no resulta de la nota de calificación cuál sea la finca que se ve afectada, ni en qué modo o quién sea el titular que pueda verse afectado a los efectos de intervenir el procedimiento en defensa de sus derechos, si es que se viera perjudicado por la rectificación pretendida. La constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, CONFORME A LOS ARTS. 201 Y 203 LH, 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, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). En cuanto al defecto de falta de coincidencia de la descripción de la finca con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, al regular las particularidades del procedimiento de rectificación de descripción de fincas contempla específicamente el supuesto de aportación de representación gráfica alternativa, tal y como ocurre en el presente supuesto, prescribiendo que en tales casos el notario debe proceder conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Cuestión distinta es que, una vez cumplimentados debidamente por el notario los trámites reseñados en el anterior fundamento, se proceda por el Catastro a practicar las rectificaciones que correspondan en el parcelario catastral. En el caso concreto del expediente del artículo 201, la letra d) de su apartado 1 prevé expresamente como particularidad la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa, a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3265.pdf>

- R. 23-2-2018.- R.P. Paterna N° 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/09/pdfs/BOE-A-2018-3335.pdf>

- R. 26-2-2018.- R.P. Madrid N° 20.- **OBRA NUEVA: ADMISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE COMO SUSTITUTIVO DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.** Para comenzar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución Española, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. En segundo lugar, es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4). Sin embargo, la asunción por la Comunidad Autónoma de competencias exclusivas en materia de urbanismo no autoriza a desconocer las que asisten al Estado en virtud del artículo 149.1 de la Constitución Española. La reciente Sentencia número 143/2017 del TC ha confirmado que la competencia estatal para fijar las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas justifica que se prevea en la legislación estatal algún tipo de intervención administrativa en relación con los usos edificatorios. En el ámbito de la normativa estatal sustantiva, que estudian tanto la registradora que califica como la sustituta, por considerarla directamente aplicable, si bien por remisión de la norma autonómica, debe atenderse a la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que responde a la finalidad positiva de adoptar unos fines y orientaciones generales en el plano de la reactivación económica, estableciendo un mínimo común denominador para todo el Estado que garantice a las empresas un marco de seguridad jurídica y de unidad normativa en todo el territorio. Más en concreto, el artículo 2 de la Ley 12/2012: «1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados (umbral de superficie modificado en dos ocasiones)». Permitiendo la ampliación por parte de las comunidades autónomas del umbral de superficie, del catálogo de actividades y otros supuestos de inexigibilidad de licencias, así como establecer regulaciones sobre estas mismas actividades con menor intervención administrativa –cfr. disposición final décima–. La normativa madrileña parte de la normativa estatal para introducir un régimen particular de intervención administrativa en las actividades de comercio minorista y de determinados servicios, caracterizado por su flexibilidad,

utilizando para ello títulos administrativos habilitantes ya contemplados en la normativa básica administrativa, en particular, la declaración responsable –artículos 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local–. La novedad estriba en la aplicación de tal figura no solo en la habilitación de usos y actividades, sino en el propio acto de edificación cuando su destino sean las actividades mencionadas. Partiendo de la aplicación al presente supuesto de la ley autonómica, la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, procede analizar la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid cuya aplicabilidad se cuestiona en la nota de calificación. Conforme a la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, el día 28 de febrero de 2014, puede distinguirse entre la licencia de la edificación y las licencias para acomodar el edificio a las actividades económicas que se realizan en él, siendo solo estas últimas las que pueden ser sustituidas por declaración responsable. En el presente caso, se declara una obra nueva terminada sobre finca descrita como parcela urbana con uso característico comercial. Se describe la obra terminada como edificio destinado a comercio alimentario en tres plantas, sótano, acceso y primera, la superficie construida total es de 4.123,28 metros cuadrados. De las anteriores circunstancias resulta que la obra va a destinarse a una actividad comercial minorista que queda incluida, en principio, en el ámbito de aplicación de la Ley y la Ordenanza municipal en los términos que define el artículo 14.2.a) de la Ordenanza, en relación al artículo 2.1 de la Ley autonómica. Resulta obligado proceder a la interpretación de los preceptos estatales que regulan los requisitos de inscripción de declaración obra nueva, en particular el artículo 28 de la vigente Ley de Suelo estatal, en relación con la normativa de aplicación. Este precepto exige la acreditación de un acto administrativo de conformidad, aprobación o autorización, lo que no puede equipararse a la mera declaración responsable, que carece de naturaleza de acto administrativo y difiere el control de la Administración a un momento posterior, sujeta a eventual declaración administrativa de ineficacia, sin que ello implique valorar la eficacia y ejecutividad inmediata que dicho título tenga reconocido en la realidad extrarregistral por la normativa aplicable, particularmente, respecto a la ejecución de obras destinadas a la implantación de actividades económicas. Por el contrario, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, se exige, además, «el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna». Es decir, se parte de la diferencia entre: el acto de edificación, que requiere acto administrativo expreso de autorización o aprobación, y no admite declaración responsable; y, las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación ya finalizada reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, que sí permite su sustitución por la declaración responsable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3647.pdf>

- R. 27-2-2018.- R.P. Madrid N° 13.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS. RECURSO GUBERNATIVO: VALOR DEL INFORME QUE EMITE EL REGISTRADOR.** El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vid. Sentencias citadas en el «Vistos») que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no solo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación. Ahora bien, esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no empece el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y solo a las personas que acrediten un interés legítimo. Por tanto, la doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherencia a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad. En definitiva la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, y no de todo, sino solo en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo de la solicitante. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés, sostiene la Dirección General ha exigido que sea conocido, directo y legítimo. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. En el presente recurso, en la solicitud de publicidad se indica que la certificación se solicita para el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento, pretendiendo conocer la interesada el dato del precio de compraventa para valorar la viabilidad de dichas acciones. Toda vez que resulta acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado, ya que, además, se pretende el ejercicio de acciones judiciales que la Ley reconoce a quien ostenta tal cualidad. No procede hacer ningún pronunciamiento acerca de lo expresado en el informe, ya 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/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3648.pdf>

- R. 27-2-2018.- R.P. Oviedo N° 5.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR.** Como ha tenido ocasión de manifestar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 28 de noviembre de 2013 y 5 de septiembre de 2016), como

principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. Ahora bien, la obligatoriedad de los pactos contractuales (cfr. artículos 1091 y 1258 del Código Civil) implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 1998 o 19 de diciembre de 2002). La escritura de aclaración y complemento de la de donación supone que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial contenidas en los artículos 1254, 1258, 1259, 1261 y 1262 del Código Civil, exigiéndose en consecuencia el concurso del donante en la escritura de aclaración y complemento, o su ratificación posterior, conforme al citado artículo 1259 del Código Civil, debiendo desestimarse el recurso en este punto. Del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que debe existir identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto, identidad que se refiere exclusivamente a la descripción de la finca. Siguiendo la doctrina contenida en la Resolución de 1 de febrero de 2017, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con acta de notoriedad autorizada conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha. Finalmente, en cuanto a la alegación del recurrente relativa a que el citado documento fue objeto de inscripción en otro Registro de la Propiedad, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3649.pdf>

- R. 28-2-2018.- R.P. Xirivella.- **HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL CONTADOR PARTIDOR.** Reiteradamente ha señalado este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 27 de diciembre de 1982, 19 de septiembre de 2002, 21 de junio de 2003, 13 de octubre de 2005, 20 de julio de 2007 y 4 de octubre de 2017, entre otras– que la partición realizada por el contador-partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, siempre que actúe dentro de sus funciones, las cuales no se alteran por la comparecencia de alguno de los herederos, ni siquiera por la concurrencia de todos ellos si el testador hubiera ordenado la intervención del contador-partidor incluso existiendo un acuerdo de los herederos respecto de la forma de realizar la partición. Por lo demás, debe recordarse que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 11 de julio de 2013, solo cuando la intervención conjunta de los herederos junto con el contador-partidor no se limite a aceptar la herencia, la intervención de aquellos introduce un factor que altera el carácter unilateral que tiene la partición practicada por contador-partidor, transformándola en un verdadero contrato particional y haciendo, por tanto, necesaria la intervención de todos los interesados en la herencia. La asignación de todos los bienes de la herencia a uno de los interesados imponiéndole la obligación de pagar los derechos correspondientes a los otros interesados en metálico supone transformar los derechos de estos que de cotitulares de la masa hereditaria con cargo a la que, previa liquidación, han de satisfacerse sus derechos, pasan a ser titulares de un derecho de crédito frente a otro de los partícipes. Y ello implica un acto de disposición admisible en el caso de ser los interesados con facultades de libre disposición de sus bienes los que lo convinieran (cfr. artículo 1058 del Código Civil), pero que no puede entenderse comprendida entre las de partir que al contador-partidor le vienen asignadas por la ley en su condición de tal. Otro tanto cabría decir del derecho de los legitimarios, intangible no solo en el aspecto cuantitativo sino también en el cualitativo que no puede el contador-partidor cambiar por un crédito frente a los herederos so pena de desvirtuarlo completamente. Por otra parte, la restrictiva expresión «la simple facultad de hacer la partición» que contiene el artículo 1057 del Código Civil se interpreta con flexibilidad de suerte que se incluyan entre las facultades del contador-partidor aquellas que hayan de ser presupuesto para el desempeño de esa función de contar y partir. En este sentido debe entenderse que puede proceder a liquidar junto con el cónyuge viudo la disuelta sociedad de gananciales, a inventariar y valorar los bienes relictos y fijar, cuantificándolos, los derechos de los interesados sobre la masa relicta, con sujeción al testamento y la ley, aceptando por tanto las disposiciones del testador por las que dé por pagados de sus derechos legitimarios a sus herederos forzosos o aquellas por las que ordene que del haber correspondiente a los legitimarios se descuente lo que en vida han percibido estos del testador. Esto último es lo que ocurre en el presente caso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3650.pdf>

- R. 28-2-2018.- R.P. Berja.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** Resulta evidente que el recurso no puede prosperar. Como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Es cierto que esta Dirección General ha reiterado (cfr. las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011 y 16 de octubre de 2016), que cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente, a los tribunales de Justicia (vide Resoluciones de 8 de febrero de 1996, 14 de julio de 1998, 22 de febrero de 2000 y 18 de enero de 2003).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3651.pdf>

- R. 1-3-2018.- R.P. Villaviciosa de Odón.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS.** Cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresarse, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3892.pdf>

- R. 2-3-2018.- R.P. San Miguel de Abona.- **HERENCIA DE UN BRITÁNICO: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO.** Como es sabido, las herencias abiertas desde el día 17 de agosto de 2015, en que entró en aplicación el Reglamento (UE) n.º 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012. Como regla general, la ley aplicable a la sucesión mortis causa de causante es la Ley del país de su última residencia habitual. Sin embargo, esta regla general cede cuando el causante ha elegido como ley aplicable a su sucesión mortis causa, su ley nacional (artículo 22 del Reglamento Europeo de Sucesiones), caso en el que se existe una sustitución normativa en favor de la designada en la *professio iuris*. A la disposición de última voluntad le es aplicable por tanto el régimen transitorio del Reglamento, concretamente el artículo 83.2 «cuando el causante hubiera elegido, antes del 17 de agosto de 2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III (ley aplicable) o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía», párrafo que debe ser interpretado en los términos expuestos. Sin embargo, no cabe olvidar la remisión genérica que el artículo 83.2 realiza al capítulo III, relativo a la ley aplicable, en relación a sus condiciones de ejercicio, que junto a la identidad de razón y la finalidad de la norma conduce a entender que la *professio iuris* transitoria también excluye el reenvío. Por otra parte, admitida la *professio iuris* en período transitorio (tácita, ya que entonces no podría ser expresa, al no ser admitida por la ley española) carece de relevancia que la escritura calificada no realice una evaluación de la vida del causante a fin de establecer su residencia habitual relevante a efectos sucesorios. Pese a ello es necesario recordar que las escrituras notariales que documenten sucesiones internacionales deben, al establecer un obligado juicio sobre la residencia del causante –cuando ésta sea la ley aplicable–, tener presente el considerando 23 del Reglamento Europeo de Sucesiones que constituye el elemento normativo de referencia. La aplicación de la *professio iuris* tácita transitoria al supuesto, hace por último irrelevante la referencia en el expositivo I del título calificado al domicilio del causante en el momento del fallecimiento. La residencia habitual del causante no tiene por qué coincidir con su domicilio tal como es entendido en nuestra legislación nacional, no siendo este un concepto relevante en el Reglamento. El denominado Probate Service, es parte del sistema de tribunales en Inglaterra y Gales, y su función es la expedición de los denominados Grant of Representation, que confieren al representante del caudal relicto (estate representative) un derecho legal para encargarse del patrimonio relicto. Este sistema se funda en la necesidad de que exista un liquidador característico de aquel Derecho en el que los herederos no subentran en la posición jurídica de su causante. De todo lo anterior se deduce que el ejecutor es la clave del sistema de liquidación sucesoria particular de aquel ordenamiento. La *lex rei sitae* conlleva que los procedimientos necesarios para la transmisión de los inmuebles, una vez establecida la sucesión mortis causa (artículo 1 del Reglamento Europeo de Sucesiones) se determine por la ley del lugar de situación de los inmuebles con las necesarias adaptaciones. De este precepto resulta con claridad que en nada se hace preciso, en este concreto supuesto que se examina, conforme al ordenamiento español y pese a no existir reenvío al mismo, la designación de un ejecutor por el Probate Service británico, institución referida a la liquidación de bienes en Reino Unido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3893.pdf>

- R. 5-3-2018.- R.P. L'Hospitalet de Llobregat N.º 1.- **TUTELA: NECESIDAD DE SUBASTA PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES DEL TUTELADO. RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO C.A CATALUÑA.** En este expediente se han aplicado y alegado tanto normas de Derecho catalán como normativa estatal (básicamente, incardinadas en la legislación procesal, que es competencia exclusiva del Estado, y sin olvidar que las tutelas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor del libro II del Código Civil de Cataluña se rigen por el Código Civil español). Por ello, resulta competente esta Dirección General de los Registros y del Notariado para pronunciarse sobre el fondo del recurso. Toda enajenación de bienes de una persona con capacidad modificada judicialmente posterior al 23 de julio de 2015 debe llevarse a cabo por los trámites del capítulo VIII de la Ley 15/2015, lo que conduce a la aplicación de la norma del artículo 65. 6. Tratándose de un supuesto previo a la aplicación de la norma – por serlo la tramitación del expediente judicial, por más que la escritura pública cuya inscripción se solicita sea posterior– la exigencia de la pública subasta –en los términos autorizados judicialmente– es incuestionable, lo es antes y después de la entrada en vigor de la Ley 15/2015. 7. Antes de la aplicación de la Ley 15/2015, podría ser posible apartarse de esa exigencia de la pública subasta tal como ha reconocido reiterada jurisprudencia de las Audiencias Provinciales que se citan en los «Vistos». Pero era al propio juez, como se desprende con absoluta claridad de esa jurisprudencia, al que se atribuye esa competencia y no a los solicitantes de la autorización. La autorización para la venta se concede por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de L'Hospitalet de Llobregat (auto número 60/2013, de 25 de enero), en un procedimiento en el que se insta, por la misma representación procesal, la venta de esa concreta participación indivisa y la de las de otros dos incapacitados y representados por sus padres, concediéndose por dicho Juzgado conjunta y unitariamente para todos ellos, sin indicar precio (ni postura mínima para subasta) y fijando el siguiente requisito: «Todo ello, bajo la condición de tenerse que acreditar en este Juzgado y en el plazo más breve posible a la enajenación de dicho inmueble, que el precio de la misma se destinó al beneficio exclusivo de los incapaces». No tendría ningún sentido que se diera un tratamiento diferente a personas que están en una misma situación. Si la parte correspondiente a los representados por sus padres no se les exige subasta, tampoco será exigible al tutor. En otro orden de cosas, y por lo que se refiere a

la objeción de la nota referida al tiempo transcurrido entre el auto y la escritura, tiene razón la recurrente cuando afirma que no existe norma alguna que establezca una limitación temporal para la eficacia de las autorizaciones judiciales de venta, por lo que la calificación impugnada rebasa el ámbito que claramente delimita el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en sede de calificaciones de documentos judiciales. Al tiempo de otorgarse la compraventa (29 de marzo de 2017), al igual que en la actualidad, el procedimiento de desamparo de los menores, la asunción de las funciones tutelares por parte de la Generalitat de Catalunya y la suspensión de la potestad parental, de acuerdo con la normativa aplicable, estas funciones comprenden las mismas facultades que la tutela ordinaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3894.pdf>

- R. 5-3-2018.- R.P. Lepe.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: BIENES INSCRITOS A FAVOR DE CÓNYUGES EXTRANJEROS CONFORME AL ARTÍCULO 92 RH.** Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2011, tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. Por ello en tales casos, y de lege data, la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable, lo que obliga a una acreditación «a posteriori» del Derecho extranjero. Ahora bien, en el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico-matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. La aplicación de la legislación portuguesa queda sometida necesariamente a su acreditación ante la registradora ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), también lo ha de ser en el notarial y registral. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia. En el presente caso se trata de determinar si es necesario o no haber demandado y requerido de pago a la esposa del demandado para poder inscribir un decreto de adjudicación de finca como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro. No desvirtúa las conclusiones anteriores el hecho, alegado por el recurrente, de que previamente se haya inscrito la compraventa a favor del demandado con subrogación en la carga hipotecaria que gravaba el inmueble, pretendiendo ver en ello (en cuanto a la subrogación hipotecaria) un acto de disposición que en su momento no fue objeto de reparo por parte del registrador. Tampoco desvirtúa las conclusiones anteriores el hecho de que en el cuerpo de la inscripción al tiempo de identificarse al comprador se haga constar entre sus circunstancias personales las relativas a su condición de «(...) mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, vecino de Lisboa –Portugal– (...) de nacionalidad portuguesa (...)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3895.pdf>

- R. 6-3-2018.- R.P. Cartagena Nº 1.- **SENTENCIAS DECLARATIVAS: REQUISITOS PARA CANCELAR ASIENTOS REGISTRALES.** Siendo evidente que el registrador no es competente para suplir las facultades del tribunal para determinar, completar o aclarar el contenido del fallo de su sentencia, y menos para rectificar o modificar por la vía de su despacho registral una ejecutoria judicial firme que claramente excluye la afectación a los derechos del actual titular registral del dominio de la finca hipotecada al afirmar su condición de adquirente de buena fe, declaración judicial que no puede ser cuestionada ni desconocida ni por el registrador ni por este Centro Directivo, atribuyendo un efecto cancelatorio de titularidades inscritas a una sentencia judicial cuyo pronunciamiento de nulidad no puede tener tal eficacia por afectar a derechos adquiridos por terceros de buena fe, pues si bien es cierto que conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria la rectificación del Registro podrá llevarse a cabo mediante resolución judicial cuando «la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento», también lo es que el mismo artículo prescribe en su último párrafo que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto». En el caso de este expediente los titulares registrales fueron emplazados en el procedimiento como parte demandada, y el resultado del procedimiento fue una declaración judicial de desestimación expresa de la demanda respecto de los mismos por su condición de «tercero de buena fe». Si la conclusión anterior resulta predicable respecto de la pretensión de la recurrente en relación con la finca 67.313, que fue objeto del gravamen hipotecario ejecutado, igualmente lo es respecto de la finca 67.311 que no fue objeto de hipoteca pero que se vio afectada por la ejecución como consecuencia de la insuficiencia del precio de remate para la satisfacción del total de la deuda perseguida. Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las sentencias declarativas y constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Pero para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y, por lo que ahora se discute, si no hacen referencia ni al asiento concreto a cancelar, ni del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual o cuales son los asientos incompatibles, y ni siquiera se identifica ni alude a la finca registral cuyas titularidades se pretenden cancelar, no pueden entenderse integrados dichos requisitos. Como ha afirmado la reciente Resolución de esta Dirección General de 28 de septiembre de 2017, el principio de especialidad o determinación impone que sólo puedan acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial y, además, de conformidad con el principio registral de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3896.pdf>

- R. 7-3-2018.- R.P. Santa María de Guía de Gran Canaria.- **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR.** La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-

terrestre en segundas y posteriores inscripciones viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en su regla 2ª. Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración. En el presente caso, el dato de que la finca invade en parte el dominio público marítimo-terrestre, resulta con claridad de varias fuentes distintas, y todas ellas concordantes. Y sin que por otra parte competa al registrador poner en duda los términos del certificado o el valor del deslinde al que se refiere el mismo, tal y como pretende el recurrente, ni sea el recurso contra la calificación el medio adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa o del deslinde en que se fundamenta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4278.pdf>

- R. 7-3-2018.- R.P. Tui.- **INMATRICULACIÓN: RECONOCIMIENTO DE DOMINIO ADQUIRIDO POR USUCAPIO EN UN ACTO DE CONCILIACIÓN. TÍTULO INSCRIBIBLE: ACTO DE CONCILIACIÓN.** Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca en virtud de auto judicial aprobatorio de la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de Paz, siendo el título material de adquisición la usucapión extraordinaria ganada por una de las partes. Como uno más de los medios inmatriculadores recogidos ahora por la nueva regulación, añade el número 5.o del artículo 204 de la Ley Hipotecaria el siguiente: «En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo». Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2008 y 29 de octubre de 2015 han admitido la sentencia recaída en procedimiento declarativo como título inmatriculador. Debe advertirse, en cuanto al supuesto planteado y objeto de este recurso, que no estamos en presencia de una sentencia dictada en juicio declarativo -a que se refiere el número 5.o del artículo 204 de la Ley Hipotecaria-, sino ante un auto aprobatorio de la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de Paz. El Tribunal Supremo, en una Sentencia de su Sala Primera de 5 de noviembre de 1976 (confirmada por otra de esa misma Sala de 31 de octubre de 1989), ha declarado que la conciliación se muestra «más que como un verdadero acto procesal, como un negocio jurídico particular, semejante en todo a la transacción, cuya validez intrínseca deberá estar condicionada a la concurrencia de los requisitos exigidos para todo contrato o convenio en el artículo 1261 en relación con el artículo 1300 del Cc, pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad (...)». En el caso de la conciliación el letrado de la Administración de Justicia (o el juez de Paz, según los casos), el notario o el registrador de la Propiedad o Mercantil no han de limitarse a dar fe de que las partes han alcanzado o no un acuerdo. Esta Dirección General ha reiterado (por todas, Resoluciones de 31 de julio de 2014 y 2 de septiembre de 2016), la necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y la necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, presumir su existencia. Es doctrina consolidada de esta Dirección General, que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria). De acuerdo con la doctrina expuesta, es evidente que cuando la usucapión se declara judicialmente, aun habiéndose allanado una de las partes, no estamos ante un negocio abstracto ni un mero reconocimiento de dominio, sino que estamos ante una adquisición con una causa, cual es la prescripción extraordinaria ganada por una de las partes intervinientes. Sin embargo, en el supuesto de este expediente tal declaración no se produce, pues el auto judicial es consecuencia de la avenencia entre las partes en procedimiento de conciliación ante el juez de Paz, que tiene carácter contractual. En este caso, la conciliación, aun cuando no se ponga en duda la veracidad de lo que en ella declaran los interesados, no implica más que un reconocimiento por parte del demandado de que el demandante es dueño, por lo que, aunque el juez ponga fin a un procedimiento de conciliación, no hay una decisión de fondo sobre la realidad de la usucapión. Tampoco puede, por sí sola, servir para rectificar el Registro de la Propiedad por cuanto como ha reiterado este Centro Directivo, el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial). Consecuencia de la intervención de los citados fedatarios en la conciliación y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva. Ahora bien, el hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 33 de su Reglamento. Por lo que se refiere al tercero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, referido a la falta de expresión de linderos de la finca, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con

expresión de sus linderos, lo que es reiterado por el Reglamento Hipotecario en sus reglas 2ª y 3ª. En los casos de intervención de una herencia yacente 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. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía. En el supuesto de hecho de este expediente, del auto resulta que don G. G. G. no presenta ningún documento que acredite su cualidad de administrador de la comunidad hereditaria de doña C. T. R., por lo que del propio documento presentado resulta que no está acreditada de modo suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, de manera que no resulta congruente aprobar la avenencia alcanzada por quien no acredita ser el requerido o requeridos de conciliación (cfr. artículo 100 Reglamento Hipotecario); debiendo, en consecuencia, confirmarse el defecto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4279.pdf>

- R. 8-3-2018.- R.P. Mijas Nº 3.- **DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR: POSICIÓN DEL TITULAR DE ESTE DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA CUANDO TAL DERECHO NO ESTÁ INSCRITO.** Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016 de esta Dirección General (siguiendo la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en Sentencias como las de 14 de enero de 2010 y 6 de marzo de 2015), en primer lugar, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito. Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. En general, se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares. Esto no impide que si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre». Esta tesis, habiendo sido defendida inicialmente por este Centro Directivo, ha acabado siendo asumida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, Sala Primera, en Sentencia de 14 de enero de 2010, dictada con fines de unificación de doctrina y confirmada entre otras por la más reciente de 6 de febrero de 2018. En la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2015, en un supuesto similar al que es objeto de este expediente, en que la hipoteca se constituyó por su propietario, soltero, sin intervención por tanto de la posterior beneficiaria del derecho de uso, se señaló: «Si tal doctrina se aplica al supuesto objeto del recurso la conclusión debe ser la no oponibilidad de ese derecho de uso al adjudicatario del bien a consecuencia de su enajenación forzosa en subasta pública.». En conclusión, el hecho incontestable de que el derecho de uso sea inscribible implica la aplicabilidad de los principios reguladores del sistema hipotecario cual es el de prioridad, por lo tanto lo procedente es la purga del derecho de uso, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad. Conforme a lo anterior, como ya apuntó este Centro Directivo en su Resolución de 23 de marzo de 2015, si tenemos en cuenta la especial relevancia de la vivienda familiar y la finalidad de protección que justifica la concesión del derecho de uso resultante de un proceso matrimonial, debe entenderse que quien lo ostenta ha de ser demandado en el procedimiento de ejecución hipotecaria y requerido de pago, si dicho derecho de uso era conocido por la entidad acreedora o si constaba inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la presentación de la demanda, de manera análoga a lo que se ha mantenido por esta Dirección General, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional (Sentencia número 79/2013, de 8 abril), en relación con el tercer poseedor de bienes hipotecados (propietario, usufructuario, nudo propietario, titular del dominio directo o útil, cfr. Resolución de 23 de marzo de 2015). En cualquier caso, no constando inscrito el derecho, la correcta intervención de su titular queda circunscrita exclusivamente al ámbito procesal, sin que le alcance la calificación registral en tanto esta implica la defensa del titular inscrito, no de quien ha dado la espalda a la protección derivada del registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4280.pdf>

- R. 8-3-2018.- R.P. Castrojeriz-Villadiego.- **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE A IDENTIDAD DE LA FINCA.** El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación. Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, esta protección que la ley otorga al mismo 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4281.pdf>

- R. 12-3-2018.- R.P. Sevilla Nº 12.- **DERECHO DE TRANSMISIÓN: POSICIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE EN CASO DE RENUNCIA A LA HERENCIA DEL PRIMER CAUSANTE.** Debe recordarse, una vez más, que el precepto que dentro de nuestro sistema sucesorio recoge el denominado derecho de transmisión es el artículo 1006 del Código Civil. Los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante. Los

transmisarios son llamados a la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y solo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos. Resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios no herederos como interesados en la herencia del denominado transmitente, a los efectos de exigir –o no hacerlo– su intervención en las operaciones de aceptación y partición de herencia. En el presente caso, al primer causante le suceden sus herederos abintestato. Fallecido posteriormente uno de esos hijos herederos, y habiéndose cumplido los presupuestos de supervivencia y capacidad, no se produce declaración sobre su adquisición o rechazo de la condición de heredero. Dicho segundo causante designa en testamento a su esposa y a uno de sus hijos como herederos y lega a la otra hija lo que por legítima estricta pudiera corresponderle, sustituyendo a los herederos por sus respectivos descendientes para los casos de premoriencia e incapacidad. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en la citada Resolución de 22 de enero de 2018, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dicha Resolución, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios. La Resolución de esta Dirección General de 23 de junio de 1986 ya se refirió a la posición de los legitimarios en casos de renuncia del transmisario a la herencia del primer causante, equiparándola a la de un acreedor, de suerte que tales legitimarios podrían acudir al mecanismo del artículo 1001 del Código Civil si la repudiación perjudicaba sus derechos, lo que conduce a la computación del valor del «ius delationis» en la herencia del transmitente. Esta Resolución, en la línea seguida por las recientes Resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero de 2018, apunta igualmente en favor de esta tesis el argumento de la mejor protección que con ella se consigue de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el «ius delationis». Mas, en todo caso, si consta la repudiación de la primera herencia, nada podrá oponer la registradora al funcionamiento respecto de aquélla del derecho de acrecer en favor de los restantes herederos abintestato del primer causante que aceptaron la herencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4282.pdf>

- R. 12-3-2018.- R.P. Móstoles N° 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** La rectificación de los asientos registrales (que están bajo la salvaguardia de los tribunales –artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria–) exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citada en los «Vistos»).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4283.pdf>

- R. 13-3-2018.- R.P. Zafra.- **SEGREGACIÓN: PRECEPTIVA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.** El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo en cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. La falta de correspondencia de la representación gráfica aportada relativa a la porción restante con la descripción de resto (según los datos del Registro) impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (artículos 9.b), 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento. Y ello sin perjuicio de que la representación gráfica del resto de la finca sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4284.pdf>

- R. 13-3-2018.- R.P. Sueca.- **HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO A LAS NUEVAS EDIFICACIONES.** En primer lugar, este Centro Directivo viene rechazando por contraria al límite del artículo 112 de la Ley Hipotecaria, la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones y demás objetos a que se refiere el mismo, cuando no se salva la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalidades convencionales en este ámbito. La forma de salvar esos derechos del tercer poseedor admite diversas fórmulas, como la referencia expresa a las limitaciones del artículo 112 de la Ley Hipotecaria, la exclusión expresa de la extensión cuando la finca perteneciere a un tercer poseedor, o la restricción expresa de la extensión de la hipoteca únicamente a las construcciones realizadas por el hipotecante deudor o por el adquirente que se subrogue en su lugar; pero no es admisible la inscripción de un pacto de extensión de la hipoteca a las nuevas construcciones y demás elementos referidos sin hacer distinciones o limitándolo sólo parcialmente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4285.pdf>

- R. 14-3-2018.- R.P. Navalcarnero 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 aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. En el presente caso a dicho tercero, aun cuando no se le haya demandado inicialmente, se le ha requerido de pago y con ello se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia el actual titular registral ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión en los términos antes indicados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4286.pdf>

- R. 14-3-2018.- R.P. San Sebastián N° 3.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** 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 las resoluciones judiciales, 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 y 100 del RH). 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. 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. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía. En el caso objeto de este expediente, ha de confirmarse el defecto impugnado, puesto que del texto del mandamiento y del decreto que se transcribe en el mismo solo resulta que el procedimiento se ha dirigido contra la herencia yacente de doña M. P. N. D., sin que resulte identificado ningún posible heredero, y sin que tampoco se haya producido el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente. Por otro lado, dado que se ha acreditado el fallecimiento del cónyuge de doña M. P. N. D., don J. S. G., ha de confirmarse igualmente el criterio sostenido por la registradora respecto a la necesidad de que sean también demandados sus herederos para que el embargo sea anotable. Así resulta de lo establecido en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario: «Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4287.pdf>

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

- R. 19-2-2018.- R.P. Elche N° 3.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: CAMBIO DE RÚSTICA A URBANA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AGRARIA AUNQUE LA FINCA TENGA PARCELAS URBANAS.** Una finca, inscrita como rústica, se dice ahora que es en parte urbana y se divide en tres parcelas, con sendas edificaciones que se declaran. La Dirección analiza los tres defectos señalados en la calificación registral: -Reitera la doctrina de otras anteriores (ver especialmente la R. 07.03.2017) sobre la aplicación analógica a las divisiones y segregaciones antiguas el régimen de la «obra nueva antigua» del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; pero con necesidad de aportar la licencia, declaración de innecesariedad o declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o de situación de fuera de ordenación o similar (máxime con la exigencia contenida en el art. 228 L. 5/25.07.2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana); cosa que no se aportaba en el caso concreto. -Analizando si es exigible acreditar, mediante la correspondiente cédula urbanística o certificación municipal, el carácter urbano de una finca que aparece descrita registralmente como rústica, la Dirección reconoce la dificultad de diferenciar lo rústico de lo urbano, y entiende que «no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al art. 9.1 LH, y que puede basarse en la certificación catastral, cuya correspondencia puede calificar el registrador, con la clasificación y calificación urbanística acreditada por certificación municipal a la que también se refiere el art. 9 LH, y que puede coincidir o no con aquélla, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento». Pero en el caso concreto se deduce el carácter rústico de la finca de diversas circunstancias (descripción registral, uso principalmente agrario según el Catastro, certificación del ingeniero técnico agrícola). -A los efectos de aplicación

de la legislación agraria, la existencia dentro de la finca de parcelas catastrales urbanas por la existencia de distintas edificaciones no obsta a la clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o urbanizable sin programa, que justifica la aplicación de esa normativa; y, al resultar de la división parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, y no justificarse la admisión por la Consejería de Medio Ambiente, deberá actuarse según el art. 80 RD. 1093/1997 (comunicación por el registrador a la Administración agraria y actuación en consecuencia a la respuesta), «sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte» –Y, «dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico» (y cita para este caso el art. 230.4.b L. 5/25.07.2014). R. 19.02.2018 (Píndaro, S.L., contra Registro de la Propiedad Elche-3) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3190.pdf>

- R. 19-2-2018.- R.P. Corralejo.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO ES OBLIGATORIO SALVO QUE LO DISPENSE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.** Se debate sobre si es necesario el depósito del libro del edificio para inscribir la finalización de una obra nueva en Canarias, aun cuando, como dice los recurrentes, no existe ninguna norma autonómica canaria que lo exija. Dice la Dirección que, por una parte, «la edificación se inicia y termina bajo la vigencia de la Ley de Ordenación de la Edificación, norma estatal que impuso el requisito sustantivo de confeccionar el libro del edificio»; y por otra, «el acta notarial donde se declara formalmente la terminación de la obra se otorga y se presenta en el Registro de la Propiedad bajo la vigencia del actual art. 202 LH, que, como advierte el propio notario autorizante, exige la aportación del citado libro del edificio para su archivo registral». La competencia estatal para las dos normas citadas (en toda España) resulta del art. 149.1, aps. 6, 8 y 30, C.E.). R. 19.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3191.pdf>

- R. 19-2-2018.- R.P. Valencia Nº 16.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: PUEDE INSCRIBIRSE LA OTORGADA POR EL ANTERIOR TITULAR SI NO SE HA COMUNICADO LA CESIÓN AL DEUDOR.** Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la acreedora, una caja de ahorros, pero presentada en el Registro cuando la titular era la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», por cesión de créditos. El registrador objeta la falta de consentimiento del titular registral actual (art. 20 LH). La R. 11.12.2017 había entendido que la cancelación otorgada por la sociedad absorbida vincula a la absorbente; la Dirección reconoce ahora que se trata de una transmisión que no tiene carácter universal como la absorción; pero cita el art. 151 LH (*si en los casos en que deba hacerse, se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta*), y resalta que «los perjuicios recaen sobre el cesionario, no sobre el deudor»; y cita también el art. 176 RH (*la inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en el Registro que se ha dado conocimiento al deudor y éste pagare al cedente, podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago...*), como una excepción al principio de tracto sucesivo; y estima el recurso. R. 19.02.2018 (Gabriela Mistral 30, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-16) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3192.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.P. Bilbao Nº 6.- **HIPOTECA: LA CONSTITUIDA SOBRE VIVIENDA HABITUAL PUEDE COMPRENDER DOS FINCAS CONTIGUAS.** Se trata de una escritura de préstamo hipotecario sobre dos fincas registrales independientes que son una sola finca catastral señalada con el mismo número de la calle; se manifiesta que las dos fincas «constituyen una unidad funcional que ha sido adquirida para destinarla a vivienda habitual». La registradora entiende que debe determinarse cuál de ambas fincas adquiridas es la vivienda habitual de los prestatarios, conforme al art. 21 LH, pues no consta en el Registro que sean una sola, por no haberse realizado la agrupación. La Dirección reconoce que «es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará de futuro el conjunto normativo aplicable a la vivienda» no solo a efectos de la hipoteca (por ejemplo, arts. 693.3 y 671 LEC), sino incluso de disposición posterior de la finca (art. 90 RH), de su embargo (arts. 575.1bis, 579, 671 y 693 LEC) o de liquidación de la sociedad conyugal (art. 90 C.c.). Pero no deben limitarse esas medidas protectoras al supuesto de una única vivienda habitual, y además «habrá de pasarse por la manifestación del hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), sobre el carácter de única vivienda habitual atribuido a las dos fincas hipotecadas, [...] [aunque] la consideración de dichas fincas como una sola (por 'unidad funcional') no pueda tener acceso al Registro por precisarse para ello la formalización de la correspondiente agrupación, tal y como se indica en la calificación (cfr. arts. 29 y 98 LH y 51.7 RH)». R. 20.02.2018 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3194.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.P. Arteixo.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA. SERVIDUMBRE: DEBEN QUEDAR PERFECTAMENTE DETERMINADOS LA EXTENSIÓN, LÍMITES Y CONFIGURACIÓN.** «Se discute en este expediente si es inscribible la constitución de una servidumbre de paso en virtud de la homologación judicial de un acuerdo transaccional, señalando además la registradora como defecto que la servidumbre no está debidamente constituida». Sobre lo primero, la Dirección 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 y R. 21.12.2016. En cuanto a la determinación de la servidumbre, «debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente», y rechaza «indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación –sin límites temporales en el supuesto– de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre». Ver en el mismo sentido R. 29.09.1966 y R. 27.08.1982. R. 20.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arteixo) (BOE 07.03.2018).

- R. 20-2-2018.- R.P. Castellón de la Plana Nº 3.- **HIPOTECA; CANCELACIÓN; PROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL DE LA HIPOTECA.** La Dirección reitera que la hipoteca puede ser constituida por un plazo determinado, aunque no siempre es fácil distinguir si el plazo pactado es efectivamente de duración de la hipoteca misma o únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada: «Ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del art. 82.2 LH, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción; en otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del art. 82.5 LH, [...] o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el art. 210.1.8 LH; [...] la cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida». En el caso concreto interpreta que «el plazo de duración pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, ya que expresamente se indica que se establece un 'plazo de duración de la hipoteca'; y estima el recurso. R. 20.02.2018 (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3196.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.P. Cullera.- **DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE INDICAR LOS ASIENTOS QUE TIENEN QUE CANCELARSE, SALVO QUE RESULTE CLARAMENTE DE LA RESOLUCIÓN. DOCUMENTO JUDICIAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR LA CONGRUENCIA DEL MANDAMIENTO CON EL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** Inscrito un derecho de superficie por un período de veinticinco años, se presenta mandamiento de cancelación de la inscripción expedido por la letrada de la Administración de Justicia; se acompaña testimonio de la sentencia. Al margen de las circunstancias concretas del asunto, el problema central que se plantea es el de la congruencia entre el mandamiento y la sentencia que se ejecuta, ya que el registrador deniega la cancelación porque la sentencia presentada no declara la nulidad de la escritura pública en virtud de la que se practicó la inscripción y no acuerda la cancelación, como se solicitaba en la demanda, sino que podría deducirse, en lugar de la nulidad, la necesidad de adaptar el plazo del derecho de superficie a determinada normativa europea. Dice la Dirección, por una parte, que «si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación [...] (R. 28.02.1977 y muchas otras posteriores); [...] los asientos actualmente extendidos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. art. 1 LH), de modo que no puede el registrador por sí solo cancelarlos»; y por otra, que al registrador «sí le incumbe la facultad de determinar si el mandato de cancelación es congruente con el contenido material de la resolución judicial; [...] la solicitud de extensión de un asiento no puede exceder, como así ocurre, el contenido decisorio de la resolución judicial». Sobre la calificación registral de la congruencia, debe tenerse en cuenta que, según el art. 257 LH, *para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, tribunal o secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias, entendiéndolo por ejecutoria, según el art. 245 LOPJ, el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme*; el título inscribible en este caso era, pues, la sentencia y no el mandamiento; así lo había entendido el registrador, que «exigió que se acompañara al mismo [mandamiento] la oportuna sentencia firme de la que resultara el título material que diera cobertura a la modificación del contenido del Registro». Por otra parte, en el título de este resumen se ha indicado la necesidad de precisar los asientos que tienen que cancelarse, «salvo que resulte claramente de la resolución»; para esto último, ver R. 30.01.2018. R. 20.02.2018 (E.S. Starma, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cullera) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3197.pdf>

- R. 21-2-2018.- R.P. Villarreal Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: NO CABE CONCEDER UN PLAZO PARA SUBSANAR DEFECTOS DADA LA PRÓRROGA QUE IMPLICA EL RECURSO. TANTEO Y RETRACTO: LA NOTIFICACIÓN ES CORRECTA SI CONSTA QUE LLEGÓ A PODER DEL NOTIFICADO. TANTEO Y RETRACTO: LA NOTIFICACIÓN ES CORRECTA SI LAS CONDICIONES NOTIFICADAS SON MÁS VENTAJOSAS QUE LAS NOTIFICADAS. TANTEO Y RETRACTO: NO SE ENTIENDE EJERCITADO EL TANTEO SI SE ACEPTAN CONDICIONES DISTINTAS DE LAS NOTIFICADAS.** Se trata de una escritura de compraventa de una finca calificada como bien de interés cultural, según nota al margen de la inscripción, extendida a solicitud de la Conselleria d'Educació. Son varios los puntos que se tratan en una larga resolución (34 págs. del BOE): -El recurrente solicita la concesión de un plazo para subsanar unos defectos que no recurre. Dice la Dirección que «no es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los defectos calificados como subsanables por cuanto tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación» (arts. 323 y 327 LH). -El registrador entiende que la notificación a efectos de tanteo y retracto administrativos se realizó por carta certificada con acuse de recibo, con lo que no se cumple el requisito legal de notificación *mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura* (art. 23 L. 4/11.06.1998, de la Generalidad Valenciana). Pero dice la Dirección que, según la doctrina tanto del Tribunal Constitucional, como del Tribunal Supremo, como de la misma Dirección General, «la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del destinatario la existencia del hecho, acto o procedimiento notificado»; por lo que los requisitos de forma exigidos en cada caso «deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario»; y en este expediente resulta que se ha producido la recepción de la notificación por el Ayuntamiento (cuya actuación es lo que se discute); además de que «la presentación de un documento en cualquiera de las oficinas de Correos, equivale, en beneficio del presentante, a la presentación en el registro de entrada de la Administración de destino» (ver art. 31 RD. 1829/03.12.1999, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales). -Alega el registrador divergencias entre las condiciones notificadas a efectos del tanteo y las recogidas en la escritura de venta. Pero la Dirección entiende que estas últimas son más ventajosas para el comprador y «en buena lógica debe entenderse que si el ejercicio del tanteo no intereso en condiciones más favorables para su titular, menos interés tendría en caso de que dichas condiciones resulten ser

finalmente más gravosas para el comprador». –El tercero de los defectos radica en que resulta de la documentación que el Ayuntamiento ha ejercitado en plazo el derecho de tanteo. Pero el Ayuntamiento ha pretendido adquirir con un aplazamiento del pago, por lo que «tampoco puede entenderse ejercitado el derecho de tanteo mediante la aceptación de la oferta de venta en los términos exigidos por la Ley, es decir, sin alteración de las condiciones previamente notificadas [...] ni generado un efecto de cierre registral indefinido» (cfr. art. 22.2 L. 4/11.06.1998, del Patrimonio Cultural Valenciano); incluso en el caso de incumplimiento de los requisitos para el tanteo, la consecuencia no es la nulidad del acto o contrato infractor (cfr. art. 6.3 C.c.), sino la atribución de un derecho de retracto», por lo que no cabe que se prohíba el acceso al Registro de una venta cuya validez no se niega. R. 21.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villarreal-1) (BOE 08.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3261.pdf>

- R. 7-9-2017.- R.P. Markina-Xemein.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA VENTA DE UN ELEMENTO PROCOMUNAL REQUIERE CONSENTIMIENTO INDIVIDUALIZADO DE TODOS LOS PROPIETARIOS.** Inscrito determinado elemento privativo de una propiedad horizontal como elemento procomunal cuya titularidad se atribuye a todos los propietarios en proporción a sus cuotas (arts. 4 LPH y 392 C.c.), su venta no puede hacerse por el presidente de la comunidad en ejecución de acuerdo de la junta, sino que requiere el consentimiento individual de los propietarios: «no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales». La Dirección cita la R. 17.01.2018, entre las varias que tratan de «alteraciones del régimen de propiedad horizontal que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes. R. 21.02.2018 (Notaria Elisa Castro Álvarez contra Registro de la Propiedad de Markina-Xemein) (BOE 08.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3262.pdf>

- R. 21-2-2018.- R.P. Valencia Nº 3.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER DIRECTO, CONOCIDO, LEGÍTIMO Y PATRIMONIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: EL TITULAR TIENE DERECHO A CONOCER QUIÉNES SOLICITAN INFORMACIÓN SOBRE SU PERSONA O BIENES. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE PUBLICIDAD PARA FINALIDADES DISTINTAS DE LAS PROPIAS DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DEBE IDENTIFICAR SUFICIENTEMENTE LAS FINCAS A QUE SE REFIERE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones, entre las que puede verse especialmente las R. 29.07.2010 y R. 11.12.2017. Con mayor razón se confirma la denegación de la certificación cuando «en la instancia presentada no quedan descritos de manera adecuada para su imprescindible identificación registral los inmuebles objeto de la solicitud» (art. 341 RH). R. 21.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 08.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3263.pdf>

- R. 22-2-2018.- R.P. Santa Cruz de Tenerife Nº 4.- **BIENES GANANCIALES: EL CÓNYUGE VIUDO LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES DE MATRIMONIO ANTERIOR. HERENCIA: EL CÓNYUGE VIUDO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN COMO LEGITIMARIO.** Se trata de una escritura de liquidación de sociedad posconyugal otorgada por la ex cónyuge y los hijos de su matrimonio como herederos de su difunto padre, pero sin intervención de la viuda del segundo matrimonio, a la que el causante había legado su cuota legal usufructuaria. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2006, R. 04.07.2014 y R. 21.09.2015) sobre la necesaria intervención de todos los herederos y legitimarios en la partición; ciertamente, como afirma el recurrente, «la cuota legal usufructuaria de la viuda es en concepto de legado, no de herencia; pero su intervención no se exige por ese concepto sino por el de ser una legitimaria de la herencia; [...] existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alícuota; [...] la participación del cónyuge viudo en la partición de la herencia es evidente, y siendo necesaria su intervención en la partición, lo será también en todos los actos dispositivos anteriores, como es la liquidación en una sociedad de gananciales previa que no había sido liquidada, con el fin de que sus derechos no se vean perjudicados». R. 22.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 4) (BOE 08.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3264.pdf>

- R. 22-2-2018.- R.P. Sepúlveda-Riaza.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO OBSTA AL COMIENZO DEL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH LA COINCIDENCIA CON EL NÚMERO DE POLICÍA DE OTRA FINCA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO OBSTA AL COMIENZO DEL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH LA FALTA DE COINCIDENCIA CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.** «Presentada el acta notarial prevista en el art. 201 en relación con el 203 LH [expediente notarial para rectificar la descripción de la finca], en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de suspensión por apreciar el registrador que ya existe otra finca inscrita con el mismo número de policía [y] por no coincidir la descripción de la finca que se pretende actualizar con la descripción de la finca en la certificación catastral». La Dirección reitera su doctrina sobre las dudas registrales en los expedientes para rectificación de descripción; y concretamente para las formuladas en este caso, dice que «la [primera] duda del registrador se fundamenta exclusivamente en que el número de policía que figura en la nueva descripción que pretende inscribirse coincide con el que consta asignado a otra finca registral», y no considera que eso baste para denegar la certificación, toda vez que en la tramitación del expediente podrá acreditarse esa modificación, junto a las demás rectificaciones descriptivas que se pretendan; y, en términos más generales, «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». En cuanto a la discordancia con la certificación catastral, tampoco es motivo para la denegación, puesto que en el art. 201 LH, «como trámites del procedimiento que debe cumplimentar el notario se

encuentran la notificación a los colindantes catastrales y la comunicación al Catastro de la rectificación de la descripción consignada en el documento», para la rectificación del Catastro y la expedición de nueva certificación catastral; pero aun así, aunque esta coordinación sea lo deseable, «puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos [arts. 9, 10, 199 y 201 LH], aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral; [...] salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria». Lo dicho no obsta a que, como la Dirección ha manifestado en otras ocasiones (ver, por ejemplo, R. 08.06.2016), las dudas en la identidad de la finca, que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación, «podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios; tales dudas han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria». R. 22.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 08.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3265.pdf>

- R. 23-2-2018.- R.P. Paterna Nº 2.- **BIENES GANANCIALES: LA RECTIFICACIÓN A PRIVATIVOS REQUIERE PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERRORES MATERIALES O DE CONCEPTO REQUIERE ACUERDO DEL REGISTRADOR. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN POR HECHOS SUSCEPTIBLES DE PRUEBA POR DOCUMENTOS FEHACIENTES.** Inscrita una finca a nombre de la recurrente y de su cónyuge «sin atribución de cuotas y para su conyugal», solicita esta que se rectifique el contenido del Registro, por cuanto al haber adquirido con dinero que procedía de su padre antes de contraer matrimonio, dicha circunstancia determina el carácter privativo del inmueble; y entiende que la comparecencia de su marido en las escrituras para dar licencia para la adquisición (licencia necesaria en 1960) implica una especie de reconocimiento al carácter privativo. La Dirección entiende que la recurrente se refiere a un posible error de concepto en la inscripción, y resuelve que, «no resultando acreditado mediante prueba documental pública (vid. art. 95.2 RH) que el bien adquirido en su día ostentaba carácter privativo de la recurrente, no constando el consentimiento del registrador de la propiedad, ni el de las personas a quienes el asiento atribuye algún derecho, ni aportándose resolución judicial firme (arts. 217 y 257 LH), procede la desestimación del recurso»; y rechaza aquella interpretación de la comparecencia del esposo, que «no tenía por objeto determinar los efectos de la adquisición». R. 23.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Paterna-2) (BOE 09.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/09/pdfs/BOE-A-2018-3335.pdf>

- R. 26-2-2018.- R.P. Madrid Nº 20.- **OBRA NUEVA: LA LICENCIA NO PUEDE SUSTITUIRSE POR COMUNICACIÓN PREVIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE.** Se trata de una declaración de obra nueva de edificación destinada a uso comercial, en la que no se acredita licencia municipal, sino declaración responsable para actividades económicas con entrada en el Ayuntamiento de Madrid y conformidad comprobación por una entidad colaboradora urbanística del Ayuntamiento. La Dirección reitera su doctrina sobre «competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística» (reconocidas por S.TC 143/14.12.2017); y por tanto considera aplicable los arts. 11 y 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que exigen, para la escritura y la inscripción, *la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística*; actos que, para las obras de edificación *serán expresos, con silencio administrativo negativo*; a diferencia de la primera ocupación o utilización de las edificaciones, que pueden sujetarse a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable; por lo que es forzoso considerar que si la normativa de la Comunidad de Madrid (L. 2/12.06.2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid) o del Ayuntamiento de Madrid (Ordenanza para la apertura de actividades económicas de la ciudad de Madrid de 18.02.2014) sustituyen la licencia por la declaración responsable, se refieren a las licencias para acomodar el edificio a las actividades económicas que se realizan el él, y no a la licencia de edificación, que es exigible en cualquier caso. El anterior es un apretado resumen de una larga resolución (20 págs. del BOE), a la que se debe remitir al lector interesado en los detalles de este tema y la relación entre las diversas normas en conflicto. R. 26.02.2018 (Ahorramás, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 15.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3647.pdf>

- R. 27-2-2018.- R.P. Madrid Nº 13.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA CONSTANCIA EN LA CERTIFICACIÓN DEL PRECIO DE UNA COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA INCLUSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN NO VIGENTE.** Reitera la doctrina de otras resoluciones sobre el interés en solicitar la certificación registral (ver, por ejemplo, R. 30.05.2014, R. 25.11.2016, R. 11.12.2017 y R. 09.01.2018) y sobre los casos en que esta puede incluir el precio de una compraventa (ver, por ejemplo, R. 11.12.2017). En el caso concreto, «en la solicitud de publicidad se indica que la certificación se solicita para el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento [de la partición, art. 1074 C.c.], pretendiendo conocer la interesada el dato del precio de compraventa para valorar la viabilidad de dichas acciones; toda vez que resulta acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado». R. 27.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-13) (BOE 15.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3648.pdf>

- R. 27-2-2018.- R.P. Oviedo Nº 5.- **INMATRICULACIÓN: DERECHO TRANSITORIO EN LA DISP. TRANS. ÚNICA L. 13/2015. INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE CON ACTA DE NOTORIEDAD TRAMITADA SEGÚN LA LEGISLACIÓN ANTERIOR A LA L. 13/2015. INMATRICULACIÓN: LOS REQUISITOS DE LA L. 13/2015 SON EXIGIBLES PARA LA PRESENTADA A PARTIR DE 1 DE NOVIEMBRE DE 2015. INMATRICULACIÓN: EL ACTA DE**

NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA HA DE ACREDITAR LA PREVIA ADQUISICIÓN Y SU FECHA. DERECHO NOTARIAL: LA RECTIFICACIÓN DE UNA ESCRITURA CON NUEVO OTORGAMIENTO PRECISA INTERVENCIÓN DE TODAS LAS PARTES. Se pretende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura de donación, rectificadas en cuanto a la descripción de las fincas, para adecuar su descripción a la certificación catastral, en virtud otra escritura otorgada solo por el donatario, y complementadas ambas con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño, acta tramitada antes, pero presentada en el Registro después, de la vigencia de la L. 13/24.06.2015, de reforma de la Ley Hipotecaria...: –En cuanto a la rectificación de la escritura, dice la Dirección que se trata de «un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, pero que precisa de la intervención de todos los que fueron parte en el otorgamiento del título que por la escritura de aclaración y complemento se rectifica, esto es, con el concurso de donante y donatario (como también resulta de la R. 16.01.2018); faltando este, no puede reconocerse a la escritura de aclaración y complemento la virtualidad rectificativa que se pretende y, en consecuencia, habrá que estar al contenido de la escritura de donación, resultando de esta que no existe identidad en cuanto a la descripción de las fincas contenidas en el título inmatriculador con la del acta de notoriedad complementaria, ni coincidencia con aquellas que resultan de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas (cfr. R. 29.09.2017 y R. 10.10.2017)». –Y en cuanto al acta de notoriedad, «la cuestión de la normativa aplicable ya ha sido tratada por las R. 19.11.2015, R. 23.06.2016, R. 03.10.2016, R. 11.10.2016, R. 14.12.2016 y R. 01.02.2017, en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disp. trans. única L. 13/2015, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro»; y, repitiendo el tenor de la R. 19.11.2015, que «ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el art. 298 RH, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo art. 205 LH, y a la regulación del art. 209 RN, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha». R. 27.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-5) (BOE 15.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3649.pdf>

- R. 28-2-2018.- R.P. Xirivella.- **HERENCIA: LA PARTICIÓN DEL CONTADOR PARTIDOR NO PIERDE EL CARÁCTER UNILATERAL POR SER APROBADA POR ALGÚN HEREDERO O LEGITIMARIO. HERENCIA: EL CONTADOR PARTIDOR DEBE HACER LOTES HOMOGÉNEOS SALVO EL CASO DE COSAS INDIVISIBLES. HERENCIA: NECESARIO RESPETO A LO ACTUADO POR EL CONTADOR PARTIDOR.** El causante había legado a su esposa el usufructo universal vitalicio, legado a sus tres hijos la legítima estricta, con colación de unas cantidades recibidas en vida del testador, instituido heredera a su hija, y nombrado contadora partidora; los respectivos derechos serían pagados en cuotas sobre un determinado piso. Ahora, la escritura de protocolización del cuaderno particional redactado por la contadora partidora es otorgada no solo por esta sino también por la viuda y por la heredera; en ella se adjudica el piso a la hija, se calcula la legítima de los hijos varones una vez deducidas las cantidades correspondientes y, por lo que ahora interesa, respecto de uno de ellos se dispone que la cantidad sería pagada en metálico por la heredera. «La registradora de la propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que, a su juicio, la comparecencia de la heredera del causante es de tal alcance que desnaturaliza el carácter unilateral de la partición hecha por la contadora partidora, convirtiéndose así en una partición plurilateral, que requiere el consentimiento de todos los herederos o aprobación judicial; además, considera que se transforma la legítima de don ... en un derecho de crédito frente a la heredera». –Respecto a lo primero, señala la Dirección que la comparecencia y otorgamiento de legitimarios o herederos a la partición puede obedecer a muy diversas razones, que la partición realizada por el contador partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, y que en este caso se mantiene la partición el carácter unilateral propio de las practicadas por contador partidor. –Respecto a lo segundo, en general, la asignación de todos los bienes de la herencia a uno de los interesados imponiéndole la obligación de pagar los derechos correspondientes a los otros interesados en metálico no puede entenderse comprendida entre las facultades del contador-partidor, y requiere consentimiento de los afectados o aprobación por el letrado de la Administración de Justicia o el notario (art. 843 C.c.); pero la regla de igualdad y homogeneidad de los lotes del art. 1061 C.c. tiene como una de sus excepciones la del art. 1062 C.c., el caso de cosas indivisibles, cuya adjudicación a uno es incluso la solución más lógica cuando en la herencia existe un solo bien indivisible. –Además y como regla general, recuerda la Dirección que «la institución del contador-partidor, reforzada aún más por la Ley de Jurisdicción Voluntaria, exige el respeto de lo por él actuado, siempre que no implique contradicción evidente con la voluntad del testador». R. 28.02.2018 (Notario Fernando Pérez Narbón contra Registro de la Propiedad de Xirivella) (BOE 15.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3650.pdf>

- R. 28-2-2018.- R.P. Berja.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). En este caso se había inscrito el convenio regulador contenido en una sentencia de divorcio, con una instancia suscrita por ambos cónyuges; y ahora la ex cónyuge solicita del registrador de la propiedad que anule las inscripciones practicadas, por concurrencia de delitos de falsedad y de falsificación documental. La Dirección añade a la doctrina general que «lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente a los Tribunales de Justicia (ver R. 08.02.1996, R. 14.07.1998, R. 22.02.2000 y R. 18.01.2003)». R. 28.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Berja) (BOE 15.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3651.pdf>

- R. 1-3-2018.- R.P. Villaviciosa de Odón.- **INMATRICULACIÓN: EN LA DEL ART. 205 LH ES NECESARIA LA IDENTIDAD EN LAS DESCRIPCIONES DE LOS DOS TÍTULOS. INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE CON DUDAS MOTIVADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Se solicita la inmatriculación de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH. El registrador opone que «no existe identidad entre la descripción de la finca contenida en el título y en el antetítulo», por diferencia de superficie del 27% y en los cuatro linderos. La Dirección reitera que el

art. 205 LH exige *que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador*, por lo que «es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello precisa una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca; por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que, al menos, tiene dudas fundadas sobre ella»; en el caso concreto estima «debidamente fundamentada en la calificación»; sin perjuicio de que pueda lograrse la inmatriculación pretendida por el procedimiento previsto en el art. 203 LH (expediente notarial de dominio) o complementando el título inmatriculador con acta de notoriedad (R. 01.02.2017). En el mismo sentido otras varias resoluciones (por ejemplo, R. 16.01.2018). R. 01.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3892.pdf>

- R. 2-3-2018.- R.P. San Miguel de Abona.- **EXTRANJEROS: EN LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA DE UN BRITÁNICO NO ES EXIGIBLE LA INTERVENCIÓN DEL «PROBATE SERVICE».** Se trata de la herencia de un ciudadano británico, posterior a 17 de agosto de 2015 (y, por tanto, bajo la vigencia del Rto.UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones), bajo testamento en que «se establecía heredera de conformidad con su ley personal, a su esposa, ‘en todos los bienes muebles e inmuebles existentes en territorio español’». El registrador considera aplicable la ley británica y necesaria la intervención del «Probate Service», que, como explica la Dirección, «es parte del sistema de tribunales en Inglaterra y Gales, y su función es la expedición de los denominados ‘Grant of Representation’, que confieren al representante del caudal relicto, ‘estate representative’, un derecho legal para encargarse del patrimonio relicto». La Dirección coincide en la aplicación del Derecho británico, dados los principios del Rto.UE 650/2012, de unidad de la sucesión, la apreciación en este caso de una «*professio iuris*» del testador en favor de su ley nacional, que excepciona la regla de la ley de la última residencia habitual, y la exclusión del reenvío en el Rto.UE 650/2012; sin embargo, no considera exigible la intervención del «Probate Service», ya que «la ‘*lex rei sitae*’ conlleva que los procedimientos necesarios para la transmisión de los inmuebles, una vez establecida la sucesión mortis causa (art. 1 Rto.UE 650/2012) se determine por la ley del lugar de situación de los inmuebles con las necesarias adaptaciones; [...] por lo tanto, es de aplicación el art. 14 LH» (el testamento es título suficiente). Fuera ya del objeto concreto del recurso, deben destacarse los párrafos que la Dirección dedica a la actuación notarial a efectos del Rto.UE 650/2012: «Es necesario recordar que las escrituras notariales que documenten sucesiones internacionales deben, al establecer un obligado juicio sobre la residencia del causante –cuando ésta sea la ley aplicable–, tener presente el considerando 23 Rto.UE 650/2012, que constituye el elemento normativo de referencia: *Con el fin de determinar la residencia habitual, la autoridad que sustancie la sucesión debe proceder a una evaluación general de las circunstancias de la vida del causante durante los años precedentes a su fallecimiento y en el momento del mismo, tomando en consideración todos los hechos pertinentes, en particular la duración y la regularidad de la presencia del causante en el Estado de que se trate, así como las condiciones y los motivos de dicha presencia. La residencia habitual así determinada debería revelar un vínculo estrecho y estable con el Estado de que se trate teniendo en cuenta los objetivos específicos del presente Reglamento.*» Por último y excepcionalmente pueden ser relevantes por encima de otras consideraciones los vínculos más estrechos del causante con un Estado en función de circunstancias extraordinarias (art. 21.2 y considerando 24), que permitirían considerar que es la ley aplicable a la sucesión». R. 02.02.2018 (Notario Juan-Pablo Samaniego Loarte, contra Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3893.pdf>

- R. 5-3-2018.- R.P. l'Hospitalet de Llobregat N.º 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL EN «RECURSOS MIXTOS» DE DERECHO COMÚN Y CATALÁN. MENORES E INCAPACITADOS: CABE LA VENTA DE BIENES SIN SUBASTA, CON AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELLO. MENORES E INCAPACITADOS: LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA LA VENTA DE BIENES NO ESTÁ SUJETA A CADUCIDAD.** 1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.09.2014, R. 16.03.2017, R. 29.05.2017 y R. 09.06.2017 (con cita de la S.TC 16.01.2014); además de que «las tutelas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor del libro II del Código Civil de Cataluña se rigen por el Código Civil español». 2. Menores e incapacitados.– Se trata de una compraventa directa de una finca perteneciente a varias personas, dos de las cuales son incapacitados sometidos a tutela, representados por sus tutores. La Dirección analiza las objeciones planteadas en la nota registral: –Respecto a uno de los incapacitados, el auto del Juzgado de Primera Instancia autorizaba la venta tanto al tutor como a los padres que ejercían la patria potestad de otros copropietarios. Señalaba la registradora que el auto no hace referencia alguna a que la autorización concedida al tutor lo sea con dispensa de la pública subasta. La Dirección estudia la evolución del requisito de la subasta pública y de su dispensa (ver en R. 31.03.2016), y cómo en la actualidad, el art. 65 L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria, prevé la autorización judicial para la *venta directa o por persona o entidad especializada, sin necesidad de subasta*; en el momento del auto judicial aun estaba vigente el art. 2015 LEC, según el cual la autorización se concedería en todo caso bajo la condición de haberse de ejecutar la venta en pública subasta, y previo avalúo, y exceptuaba de esa regla las ventas hechas por el padre o por la madre con patria potestad; «pero una racional interpretación, y la propia naturaleza de las cosas, llevan a entender implícita en la resolución citada esa autorización para venta directa, que sin duda alguna el auto presupone, pues no ha establecido un tratamiento diferenciado para ninguno de los incapacitados y lo único que exige, con carácter común a los tres, es acreditar al Juzgado que el precio obtenido se ha destinado al beneficio exclusivo de los incapaces». –Entiende la registradora que «no puede admitirse que aquélla autorización se refiera a esta venta, dado el tiempo transcurrido, bajo la evidencia de que el precio de los inmuebles no se mantiene invariable durante el citado plazo». Pero dice la Dirección que «no existe norma alguna que establezca una limitación temporal para la eficacia de las autorizaciones judiciales de venta, por lo que la calificación impugnada rebasa el ámbito que claramente delimita el art. 100 RH en sede de calificaciones de documentos judiciales». –Según la calificación registral, «las funciones ‘tutelares’ que ostentaba la Direcció General d’Atenció a la Infància i l’Adolescència, según se acredita en la escritura presentada, son relativas a la protección de la persona a través de la figura del acogimiento, pero nunca propiamente tutelares».

Pero dice la Dirección que, según los arts. 228 y ss. C.c.Cat., *la declaración de desamparo comporta la asunción inmediata, por la entidad pública competente, de las funciones tutelares sobre el menor*, lo que comprende las mismas facultades que la tutela ordinaria. R. 05.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat - 1) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3894.pdf>

- R. 5-3-2018.- R.P. Lepe.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DEBE INDICARSE EN TODO CASO SI ES EL LEGAL O EL CONVENCIONAL. EXTRANJEROS: PRUEBA DEL RÉGIMEN MATRIMONIAL EXTRANJERO EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de finca inscrita en favor de un ciudadano portugués, casado, «por título de compra [con subrogación en la hipoteca] y conforme a su régimen legal de adquisiciones que resulte de la legislación extranjera aplicable». Entiende el registrador que es necesario acreditar cuál es ese régimen, para calificar si el procedimiento de ejecución hipotecaria debe dirigirse sólo contra el titular o contra ambos cónyuges. La Dirección comienza reiterando su doctrina sobre la inscripción en favor de extranjeros casados conforme al art. 92 RH, («bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (art. 92 RH)»), la necesidad de probar el régimen matrimonial en el momento de la disposición («la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable, lo que obliga a una acreditación 'a posteriori' del Derecho extranjero y, en particular, de la capacidad de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma») y la necesidad de probar el Derecho extranjero (ver, por ejemplo, R. 16.06.2014 y R. 10.12.2014). En el caso concreto «debe estimarse insuficiente la mera manifestación sobre el régimen económico-matrimonial del comprador, omitiendo la referencia a su carácter legal, en un supuesto como el presente en que el citado régimen está sujeto a una ley extranjera, máxime siendo así que el régimen expresado –de separación– no es el legal supletorio en Portugal (cfr. vid. arts. 1698 y 1717 Código civil portugués)». R. 05.02.2018 (Buildingcenter, SAU, contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3895.pdf>

- R. 6-2-2018.- R.P. Cartagena Nº 1.- **PRINCIPIO DE ROGACIÓN: LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN COMPRENDE TODOS LOS ACTOS DEL DOCUMENTO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DEBE RESULTAR PRECISA LA NATURALEZA, EXTENSIÓN Y CONDICIONES DEL DERECHO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA.** La Dirección reitera de nuevo la doctrina de que «la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas; pero esa misma doctrina exige para aplicar este criterio que en el propio título presentado quede diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cual sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite». En el caso concreto, una sentencia declaraba nula una hipoteca y su ejecución, pero excluía la afectación de los derechos del actual titular registral del dominio de la finca hipotecada, al afirmar su condición de adquirente de buena fe, por lo que no se deducía el efecto cancelatorio pretendido por el recurrente; y «el registrador no es competente para suplir las facultades del tribunal para determinar, completar o aclarar el contenido del fallo de su sentencia, y menos para rectificar o modificar por la vía de su despacho registral una ejecutoria judicial firme». R. 06.02.2018 (Grupo Mecasa XIX Cartagena, SL), contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3896.pdf>

- R. 7-2-2018.- R.P. Santa María de Guía de Gran Canaria.- **COSTAS: SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.** Se trata de herencia en la que se incluye una finca que, según certificado del Servicio Periférico de Costas y certificación catastral descriptiva y gráfica, invade el dominio público conforme al deslinde vigente en la zona. Así pues, ni puede practicarse la inscripción, «al menos hasta que, en su caso, se determine la porción de finca que no invade dicho dominio y se realicen las rectificaciones correspondientes, quedando acreditada la no invasión, [...] ni el registrador puede proceder en el modo previsto en el art. 36.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, para los supuestos de zonas pendientes de deslinde [inscripción y comunicación al Servicio Periférico de Costas]» (el recurrente sostenía que, al ser el deslinde de 1968, no tiene los efectos que le atribuyen las leyes vigentes). R. 07.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guía de Gran Canaria) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4278.pdf>

- R. 7-2-2018.- R.P. Tui.- **ACTOS INSCRIBIBLES: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL MERO RECONOCIMIENTO DE DOMINIO. TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL AUTO APROBATORIO DE LA AVENENCIA EN ACTO DE CONCILIACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: ES NECESARIO QUE CONSTEN LOS LINDEROS.** Se pretende «la inmatriculación de una finca en virtud de auto judicial aprobatorio de la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de paz, siendo el título material de adquisición la usucapación extraordinaria ganada por una de las partes». La Dirección desestima el recurso por los cuatro defectos señalados por el registrador: –Se trata de un mero reconocimiento de dominio que es «una declaración de voluntad mediante la cual se constata o fija la situación jurídica de aquel a quien va dirigido, y por sí mismo no es título hábil para que este último adquiera la propiedad de acuerdo con los arts. 609 y 1095 del Código Civil» (cfr. S. 05.03.1996 y R. 27.06.2017); pero, como se sostuvo en R. 03.12.2015, R. 04.10.2016, R. 03.04.2017 y R. 27.04.2017, «la usucapación reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción, [...] una adquisición con una causa, cual es la prescripción extraordinaria ganada por una de las partes intervinientes; sin embargo, en el supuesto de este expediente tal declaración no se produce, pues el auto judicial es consecuencia de la avenencia entre las partes en procedimiento de conciliación ante el juez de paz, [...] no hay una decisión de fondo sobre la realidad de la usucapación. [...] Todo ello sin perjuicio de que para lograr la inmatriculación en el presente supuesto pueda acudir al procedimiento previsto para ello en el art. 203 LH». –El allanamiento en acto de conciliación no es título

inscribible; en efecto, como señaló la R. 31.10.2017, el auto aprobatorio de la avenencia en acto de conciliación tiene el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva (art. 147.1 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria); pero eso «no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el art. 3 LH, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado art. 3 LH y el art. 33 RH, debiendo cumplirse los requisitos sustantivos y formales del título inscribible, así como los exigidos para la inscripción en los arts. 9 LH y 51 RH, o los referentes, en su caso, a los medios de pago (cfr. art. 11 LH); [...] no nos encontramos ante una sentencia dictada en juicio declarativo tal y como prevé el art. 204.5 LH, y tampoco se trata de una conciliación en el curso de los procedimientos específicos extrajudiciales previstos en la Ley Hipotecaria». –Falta de expresión de los linderos de la finca, que son una de las circunstancias esenciales de la inscripción (arts. 9 LH y 51 RH). –Falta de acreditación ante el juez la calidad de administrador del representante de la comunidad hereditaria: «No está acreditada de modo suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, de manera que no resulta congruente aprobar la avenencia alcanzada por quien no acredita ser el requerido o requeridos de conciliación (cfr. art. 100 RH)». Como se ha visto, la Dirección reconoce la usucapión reconocida judicialmente como título apto para la inmatriculación; pese a que no deja de señalar que «cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca, es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo cuando el pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca», insinuando que la falta de inscripción de la finca propicia litigios fingidos contra cualquier demandado (o cómplice). R. 07.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tui) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4279.pdf>

- R. 8-2-2018.- R.P. Mijas N°3.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: EL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SE EXTINGUE POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA ANTERIOR. VIVIENDA FAMILIAR: EL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SE EXTINGUE POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA ANTERIOR. HIPOTECA: EJECUCIÓN: PURGA EL DERECHO DE USO POSTERIOR DE LA VIVIENDA FAMILIAR. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL TITULAR DE DERECHO DE USO DEBE TENER LA INTERVENCIÓN DEL TERCER POSEEDOR.** Tras tratar el derecho de uso de la vivienda familiar en términos similares al de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.01.2016), concluye que «el hecho incontestable de que el derecho de uso sea inscribible implica la aplicabilidad de los principios reguladores del sistema hipotecario, cual es el de prioridad, por lo tanto lo procedente es la purga del derecho de uso, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad». Pero lo que se debatía era el grado de intervención que ha de tener en el proceso de ejecución el beneficiario del derecho de uso; y la Dirección entiende, como el registrador, que el usuario se encuadra adecuadamente en los supuestos del art. 662 LEC, relativo a titulares inscritos, y que, como tercer poseedor, «no solo debe ser demandado, sino también requerido de pago, como se deduce de los arts. 686 LEC y 132 LH»; pero en el caso concreto, «no constando inscrito el derecho, la correcta intervención de su titular queda circunscrita exclusivamente al ámbito procesal, sin que le alcance la calificación registral»; el magistrado entendió aplicable el art. 675.2 LEC y suficiente la notificación al usuario, de manera que «no corresponde al registrador calificar el grado de intervención procesal de quien no es tercer poseedor con su derecho inscrito». R. 08.02.2018 (Deutsche Bank, S.A.E., contra Registro de la Propiedad de Mijas-3) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4280.pdf>

- R. 8-2-2018.- R.P. Castrojeriz-Villadiego.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO PROCEDE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL CON INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** Se debate sobre si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH. «El registrador suspende la inscripción por el obstáculo de que la representación gráfica catastral aportada comprendería un callejón o calleja de titularidad municipal, invadiéndose en consecuencia el dominio público, según resulta de las alegaciones efectuadas por uno de los propietarios colindantes y de informe emitido por el Ayuntamiento». La Dirección reitera su doctrina sobre el expediente del art. 199 LH, sobre el valor de la oposición, sobre la necesidad de que el juicio de identidad del registrador sea motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (ver, por ejemplo, R. 21.04.2016), y sobre la protección que la ley otorga al dominio público, «extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador» (R. 15.03.2016, R. 12.04.2016, R. 04.09.2017 y R. 10.10.2017); y concluye que, «dados los términos del pronunciamiento, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante la autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4281.pdf>

- R. 12-2-2018.- R.P. Sevilla N° 12.- **HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN: LOS LEGITIMARIOS DEL SEGUNDO CAUSANTE NO TIENEN QUE INTERVENIR EN LA REPUDIACIÓN DE LA HERENCIA DEL PRIMERO.** «Es objeto de este recurso resolver sobre la procedencia o improcedencia, en un caso de derecho de transmisión ex art. 1006 C.c., de la intervención de una de las hijas del segundo causante a quien se ha dejado, por vía de legado, la parte que le corresponda en la legítima, habiendo sido nombrados herederos universales la esposa del testador y un hermano de la legataria, que sí comparecen renunciando a la herencia del primer causante». La Dirección, en la línea de las R. 23.06.1986, R. 26.07.2017 y R. 22.01.2018, considera que la posición de los legitimarios en casos de renuncia del transmisario a la herencia del primer causante es la de un acreedor, «de suerte que tales legitimarios podrían acudir al mecanismo del art. 1001 C.c. si la repudiación perjudicaba sus derechos, lo que conduce a la computación del valor del 'ius delationis' en la herencia del transmitente; [...] afirmar que el 'ius delationis' debe ser incluido como valor computable para fijar el importe de la legítima no significa que, además, el 'ius delationis' haya de ser considerado en sí como un bien de la herencia que está afecto directamente, como los demás bienes hereditarios, al pago de la legítima, pues, si es personalísimo y no transmisible, menos podría ser susceptible de embargo o afección real; [...] si consta la repudiación de la primera herencia, nada podrá oponer la registradora al funcionamiento respecto de aquélla del derecho de acrecer en favor de

los restantes herederos abintestato del primer causante, [...] al igual que ocurría cuando el que repudia la herencia tenga acreedores, en tanto no conste que, en efecto, usaron de la facultad prevista en el art. 1001 C.c. en términos que inutilicen o mengüen el derecho de acrecer». R. 12.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4282.pdf>

- R. 12-2-2018.- R.P. Móstoles Nº 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). En este caso la misma nota registral reconocía que se había practicado una inscripción de herencia de persona que no era titular registral. La Dirección reitera que «la rectificación de los asientos registrales (que están bajo la salvaguardia de los tribunales –art. 1.3 LH–) exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho; [...] cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto mediante documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del art. 40.d LH, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido; sin embargo, esta excepción no resulta aplicable en el presente caso, por cuanto los documentos presentados –auto judicial de 1974– no reúnen los requisitos formales ni probatorios que permitan rectificar un asiento. R. 12.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Móstoles-3) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4283.pdf>

- R. 13-2-2018.- R.P. Zafra.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA GEORREFERENCIACIÓN SOLO ES NECESARIA PARA LA PORCIÓN QUE SE INSCRIBA EN CADA MOMENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.07.2016, R. 02.09.2016 y R. 07.09.2017. R. 13.02.2018 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4284.pdf>

- R. 13-2-2018.- R.P. Sueca.- **HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA: LA SUJECIÓN A LOS ELEMENTOS DEL ART. 111 LH DEBE SALVAR LOS CASOS DEL ART. 112 LH EN FAVOR DEL TERCER POSEEDOR. CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN DE ERRORES INTRASCENDENTES.** La cláusula que extiende la hipoteca a los elementos mencionados en los arts. 109, 110 y 111 LH, necesita salvar los derechos de un tercer poseedor (art. 112 LH), «puesto que al extenderla vía pacto a los elementos del art. 111 LH, y este precepto se refiere al propietario, puede ser éste tanto el hipotecante como un tercer poseedor»; sin embargo, en el caso concreto la cláusula contenía una referencia general al art. 112 LH que, según la Dirección, debe ser interpretada como de sujeción al sistema legal general, «teniendo en cuenta todas las reglas hermenéuticas legalmente previstas (singularmente la más favorable para que surta efectos jurídicos), no solo su simple y pura literalidad, por lo que no debe rechazarse la inscripción de sus cláusulas ante una inexactitud de las mismas, ya se trate de un error material irrelevante o de una redacción ambigua, cuando de su simple lectura o contexto no quepa albergar, razonablemente, dudas acerca de cuál sea el dato o sentido erróneo y cuál es el correcto». La Dirección va incluso más allá de las simples reglas de interpretación del Código civil, cuando dice que «las inexactitudes de las cláusulas, en caso de ser de escasa entidad, pueden ser salvadas por el registrador al practicar la inscripción (sin necesidad incluso de que se subsane por el notario a través del medio establecido en el art. 153 RN) por la conveniencia de mantener la validez de los actos jurídicos y de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, evitando la reiteración de trámites innecesarios que no proporcionan garantías adicionales». Contrástese con la R. 18.12.2010, según la cual no corresponde al registrador «la responsabilidad de la subsanación del error». R. 13.02.2018 (Notario Luis-Alberto Lorente Villar contra Registro de la Propiedad de Sueca) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4285.pdf>

- R. 14-2-2018.- R.P. Navalcarnero Nº 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EXCEPCIÓN A LA DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016). La Dirección parte del principio general de que «son dos los requisitos, demanda y requerimiento de pago, exigibles conforme al art. 685.1 LEC, imponiendo al registrador el art. 132.1 LH la obligación de comprobar que se han cumplido ambos»; en el caso concreto, el auto de adjudicación fue objeto de una primera calificación negativa por no resultar que el tercer poseedor hubiera sido demandado y requerido de pago, y ahora se acompaña un mandamiento de adición del que resulta que, como consecuencia de aquella calificación, se había hecho el requerimiento de pago; y la Dirección entiende que con eso «se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al art. 686 LEC; en consecuencia el actual titular registral ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión». La regla general enunciada y su aplicación al caso concreto resultan un tanto contradictorias; tal vez la actuación subsanatoria del Juzgado entre las dos calificaciones haya influido en la solución circunspecta de la Dirección, por lo que no cabe deducir de esta resolución que baste con el requerimiento de pago al tercer poseedor sin necesidad de demanda. R. 14.02.2018 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4286.pdf>

- R. 14-2-2018.- R.P. San Sebastián Nº 3.- **HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y ADMINISTRACIÓN DE LA HERENCIA.** Reitera la doctrina de otras anteriores, en el sentido de que «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 LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente» (ver, por ejemplo, R.

18.12.2017). En este caso además la finca estaba inscrita como ganancial, por lo que, acreditado el fallecimiento del otro cónyuge, sería necesaria la intervención de sus herederos. R. 14.02.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 3) (BOE 27.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4287.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Ana del Valle Hernández)

- R. 19-2-2018.- R.M. Cantabria.- **CUENTAS ANUALES. CIERRE REGISTRAL.** El recurrente no impugna en realidad la calificación en la que se señala que no se procede al depósito de las cuentas al estar cerrada la hoja social por falta de depósito de las de ejercicios anteriores. Se limita a señalar en su recurso que no comparte las calificaciones que en su día se emitieron denegando el depósito de cuentas de ejercicios anteriores ni la confirmación que por esta Dirección General se hizo de las mismas y que ha interpuesto demanda ante el Juzgado de lo Mercantil. Por lo tanto, se la Resolución confirma la calificación en el sentido de que no procede el depósito de cuentas del ejercicio 2016 al estar cerrado el registro particular de la sociedad como consecuencia de la falta de depósito de cuentas de ejercicios anteriores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3193.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.M. Pontevedra N° I.- **AUDITORES. A SOLICITUD DE LA MINORÍA.** La Resolución repasa la extensa doctrina de la DG sobre el derecho de la minoría a la designación de auditor por el Registrador. Este derecho decae cuando no existe interés protegible, bien porque el socio ha dejado de serlo, bien porque renuncia al derecho reconocido, bien porque su posición jurídica está debidamente protegida en un momento en el que su interés se agota en la liquidación económica de su participación en la sociedad. Y especialmente en el supuesto de que, al tiempo de llevar a cabo la solicitud el socio minoritario, la sociedad opone que, pese a no estar obligada, ha realizado la designación de un auditor para la verificación del mismo ejercicio, al no frustrar el derecho del socio el origen del nombramiento, judicial, registral o voluntario, teniendo en cuenta su carácter profesional e independiente. Deben, en ese caso, concurrir dos condiciones: a) que el nombramiento sea anterior a la presentación en el Registro Mercantil de la instancia del socio minoritario solicitando y b) que se garantice el derecho del socio al informe de auditoría, lo cual sólo puede lograrse mediante la inscripción del nombramiento, mediante la entrega al socio del referido informe o bien mediante su incorporación al expediente. En este caso, la administración de la sociedad designó e inscribió auditor voluntario. Cabe que, por jubilación del mismo, el órgano de administración le cese y designe e inscriba uno nuevo. El interés de los socios minoritarios se encuentra salvaguardado, puesto que el depósito de las cuentas no podrá llevarse a cabo sino vienen acompañadas del informe de verificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3198.pdf>

- R. 28-2-2018.- R.M. Barcelona N° XVI.- **AUDITORES. AUDITOR DESIGNADO A SOLICITUD DE LA MINORÍA. CUENTAS ANUALES. AUDITOR A SOLICITUD DE LA MINORÍA. CONVOCATORIA. DERECHO DE INFORMACIÓN. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. DERECHO DE INFORMACIÓN.** Si existe resolución firme del Registrador acordando la procedencia de la designación de auditor, aunque el nombramiento aún no se haya efectuado ni inscrito ni al tiempo de la aprobación de las cuentas ni al de su depósito, éstas no se pueden depositar si no van acompañadas del oportuno informe de verificación. Si la junta en que se aprobaron las cuentas se celebró con anterioridad al nombramiento del auditor, deberán aprobarse de nuevo. La ausencia de expresión en la convocatoria de la junta del derecho de información reconocido en el artículo 272.2 de la Ley de Sociedades de Capital, supone la nulidad de los acuerdos en ella adoptados, al ser ese derecho instrumental del de voto e inderogable e irrenunciable. Repasa la resolución la abundante doctrina sobre el derecho de información que en ocasiones mitiga ese rigorismo, debiendo analizarse cada caso concreto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3652.pdf>

- R. 1-3-2018.- R.M. Madrid N° XVIII.- **ADMINISTRADORES. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES.** Se trata de una escritura elevando a público un acuerdo de reelección de administrador en la que el administrador compareciente manifiesta un domicilio "a estos efectos" diferente al que consta en el Registro y al que se remite en el acuerdo cuya certificación se incorpora. La indicación del domicilio del administrador no es un dato cualquiera que permita una determinación más o menos acertada o dudosa (por ejemplo, el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil determina ese domicilio como lugar de la notificación fehaciente). Por ello debe salvarse la discordancia respecto del dato referido de modo que resulte con claridad suficiente cuál es el que debe constar en los asientos registrales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3891.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 19-2-2018.- R.M. Cantabria.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE EL DEPÓSITO DE CUENTAS POSTERIORES.** Se trata del mismo caso que dio origen a tres R. 02.01.2017; la sociedad recurrente pretende que se realice el depósito de cuentas denegado entonces porque ha interpuesto demanda ante el Juzgado de lo Mercantil contra aquellas resoluciones. La Dirección confirma la improcedencia del depósito mientras el registro particular de la sociedad esté cerrado como consecuencia de la falta de depósito de cuentas de ejercicios anteriores (arts. 282 LSC y 378.1 RRM). R. 19.02.2018 (García Barredo, S.L., contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3193.pdf>

- R. 20-2-2018.- R.M. Pontevedra N° I.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: LA SOCIEDAD PUEDE CAMBIAR AL AUDITOR NOMBRADO AUNQUE HAYA SOLICITUD DE LA MINORÍA.** Respecto a una sociedad no obligada a verificación contable, se inscribió en su día el nombramiento de auditor voluntario para un determinado ejercicio y por ese motivo se rechazó el nombramiento de auditor pedido por la minoría conforme al art. 265.2 LSC; ahora se presenta la decisión del administrador de cesar al auditor designado en su día, por

jubilación, y designar a uno nuevo. El registrador entiende que la competencia para designar al nuevo auditor ya no le corresponde al administrador sino a él mismo. Pero dice la Dirección que, «acreditado en su día que el nombramiento voluntario fue anterior en el tiempo a la solicitud de la minoría e inscrito en el Registro Mercantil, no existe óbice para que el administrador lleve a cabo un nuevo nombramiento y lo inscriba en la hoja correspondiente, habida cuenta de que el interés protegible, la realización de la auditoría, viene garantizado por el art. 279 LSC»; y explica que, como resulta del art. 265.1 LSC, «el presupuesto para la atribución al registrador depende tanto del hecho de que la sociedad esté obligada a la verificación contable de conformidad con el art. 264 LSC, como del hecho de que el órgano competente en este supuesto (la junta general de la sociedad), no haya llevado a cabo el nombramiento antes de la finalización del ejercicio a auditar o el designado no acepte o no pueda cumplir su cometido. No estando la sociedad en el supuesto de hecho obligada a la verificación contable no se produce la previsión de la norma para la atribución de competencia al registrador». R. 20.02.2018 (Concentric, S.A., contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3198.pdf>

- R. 28-2-2018.- R.M. Barcelona N° XVI.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016, R. 11.07.2016, R. 29.11.2017 y R. 19.12.2017). En este caso alegaba la recurrente que había resolución firme del registrador acordando la procedencia del nombramiento, pero no nombramiento efectivo ni inscripción del nombramiento; y que el art. 279.1 LSC, tras su reforma por la disp. final 4.13 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, dice que *los administradores presentarán también, el informe de gestión, si fuera obligatorio, y el informe del auditor, cuando la sociedad esté obligada a auditoría por una disposición legal o esta se hubiera acordado a petición de la minoría o de forma voluntaria y se hubiese inscrito el nombramiento de auditor en el Registro Mercantil*; interpretaba que el requisito final de inscripción era aplicable también al caso de auditor pedido por la minoría. Pero dice la Dirección que ese requisito «viene a dar sanción legal a la doctrina tradicional de este Centro Directivo» y se refiere solo al nombramiento de auditor realizado con carácter voluntario; pero «cuando en las sociedades no obligadas a verificación contable se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral de un auditor de cuentas, no puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el correspondiente informe». Contrátese la parte transcrita del art. 279.1 LSC con la equivalente de su redacción anterior: «Los administradores presentarán también, si fuera obligatorio, el informe de gestión y el informe del auditor, cuando la sociedad esté obligada a auditoría o esta se hubiera acordado a petición de la minoría». Aunque la actual no sea un modelo de redacción, resulta clara la intención del legislador de exigir la inscripción para el nombramiento voluntario, con objeto de evitar que los administradores hagan un nombramiento clandestino, para usarlo si algún socio minoritario pide la auditoría, o no usarlo si no la pide; con la petición de la minoría no hace falta esa precaución. R. 28.02.2018 (Facal, S.L., contra Registro Mercantil Barcelona) (BOE 15.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3652.pdf>

- R. 1-3-2018.- R.M. Madrid N° XVIII.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: DEBE CONSTAR DE FORMA INDUDABLE EL DOMICILIO DEL ADMINISTRADOR NOMBRADO.** Se trata de «una escritura elevación a público de acuerdos sociales de reelección de administradores solidarios en la que se expresa, en la parte relativa a la comparecencia, que el administrador compareciente tiene 'a estos efectos' el domicilio que se especifica, que no coincide con las circunstancias que resultan de los asientos registrales a los que se remite el acuerdo de su nombramiento según figura en la certificación del mismo. El registrador suspende la inscripción solicitada por existir dicha discordancia respecto del domicilio del administrador nombrado». La Dirección reitera su doctrina de que no debe rechazarse la inscripción del documento ante toda inexactitud o discordancia datos «cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato verdadero»; pero la discrepancia entre tales datos, y en concreto los relativos al domicilio que deba expresarse en el Registro, constituye obstáculo a la inscripción, toda vez que no corresponde al registrador decidir cuál de los dos domicilios expresados haya de prevalecer a tales efectos», máxime cuando el domicilio del administrador «no es un dato cualquiera que permita una determinación más o menos acertada o dudosa (vid., por ejemplo, el art. 111 RRM)». Deben contrastarse esta resolución, o la R. 19.07.2006 (debe constar de forma indudable el domicilio del administrador nombrado), con la R. 01.10.2015; pero, como explica ahora la Dirección, esta última «entendió que en el caso concreto a que se refería no podía afirmarse que existiera propiamente un error o una discordancia relevante a efectos de la inscripción de la escritura calificada por el hecho de que el administrador otorgante de la misma expresara un domicilio 'a tales efectos' y en la certificación incorporada relativa a los socios que asumían las nuevas participaciones se indicara para esa misma persona, cual socio y no como administrador, un domicilio distinto». R. 01.02.2018 (Arfema, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3891.pdf>

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

2.1. Propiedad. (Por María Tenza Llorente)

- R. 1-3-2018.- R.P. La Seu d'Urgell.- Recurso gubernativo interpuesto por E. P. S. contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de aceptación del cargo de albacea, inventario y adjudicación de herencia.

<http://portaldogc.gencat.cat>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 739-2018, contra el artículo 289.2, disposición adicional 43ª

y las disposiciones finales 9ª, 11ª y 12ª de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3583.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 532-2018, en relación con el artículo 6.1.3º de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, por posible vulneración del artículo 149.1.18ª CE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3585.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 14/2018, de 20 de febrero de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1377-2014. Interpuesto por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 8/2013, de 9 de diciembre, para la mejora de la calidad educativa. Competencias en educación y régimen lingüístico: nulidad de los preceptos legales que regulan el derecho a recibir las enseñanzas en las lenguas oficiales y la repercusión a las comunidades autónomas de los gastos de escolarización de alumnos en centros privados con oferta educativa en castellano y habilitan al Gobierno para el establecimiento de las bases de la educación plurilingüe.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4146.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 15/2018, de 22 de febrero de 2018. Conflicto positivo de competencia 1245-2012. Planteado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con el Real Decreto 1494/2011, de 24 de octubre, por el que se regula el fondo de carbono para una economía sostenible. Competencias sobre ordenación general de la economía, energía y medio ambiente: nulidad de los preceptos reglamentarios que encomiendan determinadas funciones ejecutivas a la Comisión Ejecutiva del fondo de carbono para una economía sostenible (STC 33/2005).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4147.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 16/2018, de 22 de febrero de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 6036-2013. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. Competencias sobre vivienda, crédito y ordenación general de la economía: nulidad de los preceptos legales que regulan una expropiación de uso de vivienda que menoscaba las competencias estatales (STC 93/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4148.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 17/2018, de 22 de febrero de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 7089-2013. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con la Ley Foral 8/2013, de 25 de febrero, por la que se reconoce a las personas residentes en Navarra el derecho de acceso a la asistencia sanitaria gratuita del sistema público sanitario de Navarra. Competencias sobre extranjería, asistencia sanitaria y sanidad: nulidad de la ley foral que extiende la cobertura sanitaria a sujetos no incluidos en el Sistema Nacional de Salud (STC 134/2017). Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4149.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 18/2018, de 22 de febrero de 2018. Conflicto positivo de competencia 136-2013. Planteado por el Gobierno de la Nación respecto del Decreto Foral 117/2012, de 31 de octubre, por el que se modifica el Decreto Foral 640/1996, de 18 de noviembre, que establece el procedimiento y las condiciones para el acceso a las prestaciones del régimen de universalización de la asistencia sanitaria pública en la Comunidad Foral de Navarra. Competencias sobre extranjería, asistencia sanitaria y sanidad: pérdida parcial de objeto del conflicto y nulidad de los preceptos reglamentarios que extienden la cobertura sanitaria a sujetos no incluidos en el Sistema Nacional de Salud (STC 134/2017). Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4150.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 19/2018, de 22 de febrero de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 681-2015. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Socialista del Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley 21/2014, de 4 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de propiedad intelectual, y con un crédito presupuestario incluido en la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de presupuestos generales del Estado para 2015. Derechos de asociación y propiedad, principio de igualdad: pérdida de objeto del recurso y desestimación del recurso en relación con el régimen de ventanilla única de facturación y pago y participación en ella de las entidades de gestión.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/23/pdfs/BOE-A-2018-4151.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4751-2017, contra diversos preceptos de la Ley de Cataluña 10/2017, de 27 de junio, de las voluntades digitales y de modificación de los Libros Segundo y Cuarto del Código Civil de Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4233.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4814-2017, contra la Ley 21/2017, de 20 de septiembre, de la Agencia Catalana de Protección Social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4234.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/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4235.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/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4236.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/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4238.pdf>

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4239.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 5462-2017, contra determinados preceptos de la Ley 9/2017, de 3 de agosto, de regulación de las corridas de toros y de protección de los animales en las Illes Balears.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4240.pdf>

- **IMPUGNACIÓN DE DISPOSICIONES AUTONÓMICAS** (título V LOTC) n.º 5128-2017, contra el Acuerdo GOV/138/2017, de 2 de octubre, del Gobierno de la Generalidad de Cataluña, por el que se crea la Comisión especial sobre la violación de derechos fundamentales en Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4241.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4752-2017, contra diversos artículos de la Ley de la Comunidad Autónoma de Cataluña 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/28/pdfs/BOE-A-2018-4315.pdf>

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/28/pdfs/BOE-A-2018-4316.pdf>

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/28/pdfs/BOE-A-2018-4317.pdf>

2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S. 98/2018.- 26-2-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **ADMINISTRADORES. RETRIBUCIÓN.** Sociedades mercantiles no cotizadas. Norma estatutaria que prevé que <el cargo de administrador no será retribuido, sin perjuicio de que, de existir consejo, acuerde éste la remuneración que tenga por conveniente a los consejeros ejecutivos por el ejercicio de las funciones ejecutivas que se les encomienden, sin acuerdo de la junta ni necesidad de previsión estatutaria alguna de mayor precisión del concepto o conceptos remuneratorios>. Calificación registral: su ámbito se extiende a esta materia. Alcance y significado de la reforma operada por el TRLSC: análisis de las tesis monista o dualista de la retribución de los administradores. Postura unitaria o monista seguida por el Tribunal Supremo frente a la doctrina de la DGRN.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 82/2018.- 14-2-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **COMPRAVENTA. NULIDAD.** Abusividad de la cláusula que faculta a la parte vendedora a la retención de sumas entregadas a cuenta, para el supuesto de resolución por incumplimiento de la parte compradora. Consumidores y usuarios: no concurrencia de la condición de consumidor en el comprador, según los hechos que resultaron probados.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 78/2018.- 14-2-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **ACOGIMIENTO FAMILIAR PREADOPTIVO.** Mantenimiento de la suspensión de visitas de los progenitores acordada por la Administración, o prevalencia del régimen de visitas acordado judicialmente. Prevalencia del interés superior del menor: <el derecho de los menores a desarrollarse y ser educados en su familia de origen no es un derecho absoluto sino que cede cuando el propio interés del menor haga necesarias otras medidas>.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 646/2018.- 28-2-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **AUDITOR DE CUENTAS.** Su independencia cuando se prestan servicios de asesoría fiscal a la compañía auditada por una sociedad de asesoría relacionada con la sociedad auditada. Administradores. Su retribución por dietas por asistencia a las reuniones del consejo ajustada a los estatutos. Frente al uso abusivo, en su caso, de las convocatorias del mismo, cabe exigir la correspondiente responsabilidad por el daño causado. La exigencia de un acuerdo de la junta estableciendo la cuantía máxima de la retribución anual del conjunto de los administradores por el desempeño de su cargo de la LSC no puede ser aplicada retroactivamente a un acuerdo adoptado en una fecha anterior a la entrada en vigor de la reforma, sin que, además, deba predicarse de un determinado concepto remuneratorio, como son esas dietas.

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. 20-3-2018.-C-524/15 C-596/16 C-597/16 **SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UE DE 20 DE MARZO DE 2018 EN LOS ASUNTOS C-524/15 Y LOS ASUNTOS ACUMULADOS C-596/16 Y C-597/16.** El principio ne bis in idem puede limitarse con el fin de proteger los intereses financieros de la Unión y los mercados financieros de ésta. Sin embargo, dicha limitación no deberá exceder de lo estrictamente necesario para alcanzar esos objetivos. La normativa italiana en materia de manipulación del mercado podría ser contraria al Derecho de la Unión. El principio ne bis in idem dispone que nadie podrá ser perseguido o condenado penalmente dos veces por la misma infracción. Este derecho fundamental está reconocido tanto en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (en lo sucesivo, «Carta») como en el Convenio Europeo de Derechos Humanos (en lo sucesivo, «CEDH»). En cuatro asuntos italianos, se solicita al Tribunal de Justicia que interprete este principio en el contexto de la Directiva del IVA 4 y de la Directiva sobre mercados financieros. Asunto C-524/15, Menci — La Administración tributaria italiana impuso al Sr. Luca Menci una sanción administrativa por no haber pagado el IVA correspondiente al ejercicio 2011. Con posterioridad, se inició un proceso penal contra el Sr. Menci por los mismos hechos ante el Tribunale di Bergamo (Tribunal de Bérgamo, Italia). Asunto C-537/16, Garlsson Real Estate y otros — En 2007, la Comisión Nacional del Mercado de Valores italiana (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa; en lo sucesivo «Consob») impuso al Sr. Stefano Ricucci una sanción administrativa por manipulación del mercado. El Sr. Ricucci impugnó esa resolución ante los órganos jurisdiccionales italianos. En el marco de su recurso de casación ante la Corte suprema di cassazione (Tribunal Supremo de Casación, Italia), alega que ya había sido condenado en firme en 2008 por los mismos hechos a una sanción penal extinguida mediante indulto. Mediante sus peticiones de decisión prejudicial, el Tribunale di Bergamo y la Corte suprema di cassazione preguntan al Tribunal de Justicia sobre la compatibilidad de la acumulación de procedimientos y sanciones con el principio ne bis in idem. En sus sentencias, el Tribunal de Justicia considera que en las situaciones mencionadas puede existir una acumulación de «procedimientos y sanciones penales» y «procedimientos y sanciones administrativos de carácter penal» contra la misma persona por los mismos hechos. Esta acumulación de procedimientos y sanciones constituye una limitación del principio ne bis in idem. El Tribunal de Justicia declara que las limitaciones de ese tipo requieren una justificación, que debe ajustarse a las exigencias derivadas del Derecho de la Unión. A este respecto, señala que una normativa nacional que autorice la acumulación de procedimientos y sanciones de carácter penal debe • responder a un objetivo de interés general que pueda justificar dicha acumulación de procedimientos y sanciones, los cuales deberán tener finalidades complementarias; • establecer normas claras y precisas que permitan al justiciable prever qué actos y omisiones pueden ser objeto de tal acumulación de procedimientos y sanciones; • garantizar que los procedimientos están coordinados entre ellos para limitar a lo estrictamente necesario la carga adicional que esa acumulación suponga para las personas afectadas, y • garantizar que la gravedad del conjunto de las sanciones impuestas se limite a lo estrictamente necesario con respecto a la gravedad de la infracción de que se trate. Corresponde al juez nacional comprobar si se cumplen estas exigencias en el caso concreto y asegurarse también de que las cargas que se deriven de la acumulación para la persona afectada no sean excesivas con respecto a la gravedad de la infracción cometida. Por último, el Tribunal de Justicia considera que las exigencias a las que el Derecho de la Unión supedita una posible acumulación de procedimientos y sanciones de carácter penal garantizan un nivel de protección del principio ne bis in idem que no vulnera el garantizado por el CEDH. Basándose en estas consideraciones, el Tribunal de Justicia señala, en su sentencia Menci, que el objetivo de garantizar la recaudación de la totalidad del IVA devengado en los territorios de los Estados miembros puede justificar una acumulación de procedimientos y sanciones de carácter penal. Por lo que respecta a la normativa nacional que permite incoar una acción penal incluso después de la imposición de una sanción administrativa irrevocable de carácter penal, el Tribunal de Justicia observa, sin perjuicio de que así lo verifique el juez nacional, que dicha normativa permite garantizar que la acumulación de procedimientos y sanciones que autoriza no exceda de lo estrictamente necesario para conseguir el objetivo. En su sentencia Garlsson Real Estate y otros, el Tribunal de Justicia señala que el objetivo de proteger la integridad de los mercados financieros de la Unión y la confianza del público en los instrumentos financieros puede justificar una acumulación de procedimientos y sanciones de carácter penal. No obstante, señala que, sin perjuicio de que así lo verifique el juez nacional, la normativa italiana que sanciona la manipulación del mercado no parece respetar el principio de proporcionalidad. En efecto, dicha normativa nacional autoriza la tramitación de un procedimiento administrativo de carácter penal respecto de los mismos hechos por los que ya se ha impuesto una condena penal, a pesar de que la sanción penal parece apta para reprimir por sí sola la infracción de manera efectiva, proporcionada y disuasoria. En consecuencia, la tramitación de un procedimiento administrativo de carácter penal respecto de los mismos hechos por los que ya se ha impuesto una condena penal excedería de lo estrictamente necesario para alcanzar el objetivo de protección de los mercados. Además, esta normativa no parece garantizar que el conjunto de las sanciones sea proporcionado a la gravedad de la infracción. Asuntos acumulados C-596/16 y C-597/16, Di Puma y Zecca — En 2012, la Consob impuso sanciones administrativas pecuniarias a los Sres. Enzo Di Puma y Antonio Zecca por haber realizado operaciones con información privilegiada. En los recursos interpuestos ante la Corte suprema di cassazione, estos alegaron que, en el procedimiento penal por los mismos hechos incoado paralelamente al procedimiento administrativo, el juez penal había declarado que las operaciones con información privilegiada no habían quedado probadas. La fuerza de cosa juzgada de esa sentencia penal firme absoluta prohíbe, según el Derecho procesal nacional, que se tramite un procedimiento administrativo por los mismos hechos. En este contexto, la Corte suprema di cassazione pregunta al Tribunal de Justicia si, teniendo en cuenta el principio ne bis in idem, la Directiva sobre los mercados financieros se opone a dicha normativa nacional. Esta Directiva impone a los Estados miembros que establezcan sanciones administrativas efectivas, proporcionadas y disuasorias por la vulneración de la prohibición de efectuar operaciones con información privilegiada. En su sentencia, el Tribunal de Justicia considera que una normativa nacional de esta índole no es contraria al Derecho de la Unión, habida cuenta del principio de fuerza de cosa juzgada, que reviste una gran importancia tanto en el ordenamiento jurídico de la Unión como en los ordenamientos jurídicos nacionales. Además, cuando existe una sentencia penal firme absoluta en que se declara la inexistencia de infracción, la

tramitación de un procedimiento de sanción administrativa pecuniaria de carácter penal es incompatible con el principio ne bis in idem. En tal situación, la tramitación de ese procedimiento excede manifiestamente de lo necesario para alcanzar el objetivo consistente en proteger la integridad de los mercados financieros de la Unión y la confianza del público en los instrumentos financieros.

-S.T.J.U.E. 6-3-2018.-C-52/16 Y C-113/16 **SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UE DE 6 DE MARZO DE 2018 EN LOS ASUNTOS ACUMULADOS C-52/16 Y C-113/16.** El hecho de privar de su derecho de usufructo a personas que no tienen un vínculo de parentesco cercano con los propietarios de terrenos agrícolas en Hungría contraviene el Derecho de la Unión. Esta medida constituye una restricción indirectamente discriminatoria injustificada del principio de la libre circulación de capitales. SEGRO, una sociedad húngara propiedad de varias personas residentes en Alemania, y el Sr. Günther Horváth, nacional austriaco, son titulares de derechos de usufructo sobre terrenos agrícolas sitos en Hungría. En 2014 y 2015, respectivamente, las autoridades húngaras extinguieron los derechos de usufructo de SEGRO y del Sr. Horváth sin que mediara indemnización alguna, invocando las nuevas disposiciones de la legislación nacional. El Derecho húngaro establece, efectivamente, que en adelante tales derechos sólo se podrán conceder o mantener en favor de personas que tengan un vínculo de parentesco cercano con el propietario de los terrenos agrícolas de que se trate. Al considerar que estas nuevas disposiciones contravienen el principio de la libre circulación de capitales, SEGRO y el Sr. Horváth recurrieron ante el Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (Tribunal de lo Contencioso-Administrativo y de lo Social de Szombathely, Hungría) para que anulase las resoluciones de las autoridades húngaras. El referido órgano jurisdiccional pregunta al Tribunal de Justicia si la normativa controvertida es efectivamente contraria al Derecho de la Unión. Mediante su sentencia, el Tribunal de Justicia declara, antes de nada, que la legislación controvertida supone una restricción de la libre circulación de capitales, con independencia de que establezca o no una indemnización en favor de las personas desposeídas de sus derechos de usufructo. En efecto, la normativa en cuestión priva a las personas originarias de Estados miembros distintos de Hungría de la posibilidad de seguir disfrutando de sus derechos de usufructo y de transmitirlos a otras personas. Además, el Tribunal de Justicia señala que el requisito de que deba existir un vínculo de parentesco cercano entre el titular del usufructo y el propietario del terreno parece constituir una discriminación indirecta por razón de la nacionalidad del usufructuario o del origen del capital. A este respecto, el Tribunal de Justicia destaca, en particular, que los nacionales extranjeros que querían adquirir un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas en Hungría estuvieron sujetos a restricciones durante muchos años, o fueron incluso excluidos de la posibilidad de adquirir ese derecho, de modo que la única posibilidad que tenían los nacionales de otros Estados miembros de invertir en terrenos agrícolas en Hungría durante todos esos años consistía en adquirir un derecho de usufructo. Así, la proporción de titulares de derechos de usufructo es más elevada entre esos nacionales que entre los nacionales húngaros, de modo que la legislación controvertida afecta sobre todo a los primeros. En cuanto a la cuestión de si la restricción de que se trata se justifica por el hecho de que Hungría pretende reservar los terrenos rústicos a las personas que los trabajan e impedir que estos sean adquiridos con fines especulativos, el Tribunal de Justicia considera que la restricción controvertida no tiene relación alguna con estos objetivos, por lo que no es adecuada para alcanzarlos. En efecto, el vínculo de parentesco exigido no garantiza que el propio usufructuario vaya a explotar la finca de que se trate y que no haya adquirido el derecho de usufructo con fines especulativos. Asimismo, una persona que no tenga ese vínculo de parentesco puede explotar él mismo el terreno sin intención de adquirirlo por razones especulativas. Por último, el Tribunal de Justicia estima que la restricción controvertida no resulta proporcionada en relación con los objetivos mencionados, ya que habrían podido adoptarse medidas menos radicales para alcanzarlos. En cuanto a si la restricción puede justificarse basándose en la supuesta intención del legislador húngaro de sancionar infracciones a las reglas nacionales en materia de control de cambios — infracciones que, según se afirma, cometieron los adquirentes extranjeros de derechos de usufructo—, el Tribunal de Justicia declara que la restricción de que se trata no parece perseguir este objetivo y va además más allá de lo necesario para conseguirlo. Finalmente, por lo que respecta a la alegación de Hungría de que la restricción en cuestión está justificada por el propósito de combatir las prácticas que tratan de eludir, mediante la celebración de contratos simulados («contratos de bolsillo»), la prohibición de que los nacionales extranjeros y las personas jurídicas adquieran derechos de propiedad sobre terrenos agrícolas, el Tribunal de Justicia declara que la constitución de los derechos de usufructo objeto de los presentes asuntos no estaba prohibida por la legislación húngara cuando se constituyeron tales derechos. Además, al suponer que todos los que no tienen un vínculo de parentesco cercano con el propietario actuaron abusivamente cuando adquirieron el derecho de usufructo, la normativa húngara establece una presunción general de prácticas abusivas. Pues bien, la aplicación de una presunción de ese tipo no resulta proporcionada en relación con el objetivo de combatir dichas prácticas. En estas circunstancias, el Tribunal de Justicia considera que la normativa nacional controvertida no es compatible con el principio de la libre circulación de capitales.

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1. JUSTICIA:

- La Comisión europea publica una evaluación de la nueva estrategia de la Justicia.

2. MERCADO INTERIOR:

- La Comisión europea presenta medidas para acelerar la reducción de los préstamos dudosos en el sector bancario.
- Acuerdo europeo sobre los Intermediarios Financieros

3. NUEVAS TECNOLOGÍAS:

- La Comisión europea toma medidas en favor de un mercado financiero más competitivo e innovador.

 [Participación marzo 2018.pdf](#)

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. Por el Servicio de

Estudios del Colegio de Registradores

PRIMERA QUINCENA MARZO DE 2018



Revista de Derecho Privado.pdf



Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente.pdf



Anuario del Centro.pdf



Función Notarial.pdf

SEGUNDA QUINCENA MARZO DE 2018



Revista Española de la Función Consultiva.pdf



Revista Española de Derecho Canónico.pdf



Anuario de Historia del Derecho Español.pdf



Revista Española de Derecho Administrativo.pdf



Revista Jurídica del Notariado.pdf



Revista Española de Derecho Financiero.pdf



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Amérigo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.*

1.- RECITIFICACIÓN DEL REGISTRO. En el historial registral de una finca figura como titular Doña A, quien adquirió el dominio en estado de soltera. A continuación figura inscrita una hipoteca que garantiza el préstamo que recibió de una Entidad Financiera para la financiación de su adquisición. La hipoteca se está ejecutando, constando por nota a su margen la expedición de la certificación de cargas del artículo 688 LEC. La titular Doña A pretende ahora rectificar la inscripción de dominio en cuanto al carácter de la adquisición pues, según acredita con certificado del Registro Civil, su estado civil en ese momento era el de casada y no de soltera. Parece que su última intención es paralizar el procedimiento de ejecución, pues al ser la finca de ella y su cónyuge, ambos, y no sólo ella, deberían haber sido demandados y requeridos de pago (artículo 132.1º LH).

No se aprecia ningún obstáculo para practicar la rectificación, a petición del interesado, mediante la extensión de un nuevo asiento de inscripción pues, según doctrina consolidada DGRN (Vid. RDGRN de 10 de septiembre de 2004 y 24 de junio de 2011) en materia de estado civil, el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos, y los datos relativos al estado civil son ajenos a la legitimación derivada del Registro de la Propiedad. Por lo tanto, si la inscripción a favor de A se practicó por la sola manifestación del comprador, y ésta resulta contraria a los datos que figuran en el Registro Civil, basta acreditarlo para proceder a la rectificación. Si los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos, que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes, bastará la extensión del asiento a petición del interesado, con la presentación de los mismos, sin que sea procedente la aplicación de los artículos. 40. d y 82 LH.

No obstante, debe tenerse en cuenta que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (artículo 40 último párrafo LH); y que, conforme al artículo 220 LH, el concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de rectificación, por lo que en nada afectará a la posición del acreedor hipotecario ni a la ejecución hipotecaria en curso. Otra cosa es que la rectificación del Registro se hubiera practicado antes de la expedición de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal, ex artículo 688 LEC, en cuyo caso, según doctrina DGRN, sí sería exigible que se hubiera demandado y requerido de pago también al cónyuge de A, y no sólo a éste.

Este caso, como tantos otros que se presentan diariamente en nuestras oficinas, ponen de manifiesto la inconsistencia y debilidad que supone para el sistema que el estado civil de las

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

personas se haga constar en las escrituras por simple manifestación, sin exigirse acreditación alguna (artículo 159 Reglamento Notarial y artículo 363 Reglamento Registro Civil). Esta práctica registral y notarial ha sido muy criticada por la doctrina hipotecarista, singularmente José Manuel García García y Juan Manuel Díaz Fraile (Díaz Fraile, Juan María, “La prueba del estado civil en el Registro de la Propiedad y la publicidad del estado civil y del régimen económico matrimonial en los Registros Civiles y de la Propiedad”, en la obra colectiva “*Regímenes económico-matrimoniales y Sucesiones. Derecho Común, Foral y Especial*”, Tomo I, páginas 601-656.), pues la constancia registral solvente del estado civil es imprescindible para definir la titularidad y el régimen jurídico del derecho inscrito, sobre la que se asientan las presunciones de exactitud registral y de existencia y validez de los derechos inscritos. Repárese lo fácil que le sería a un cónyuge casado en régimen de gananciales burlar los derechos económicos que corresponden a su consorte con la mera manifestación que haga de encontrarse divorciado o soltero en la escritura pública por la que adquiere a título oneroso un inmueble. Estos datos no pueden considerarse meros datos de identificación de la persona pues con la inscripción a su nombre gozará de la legitimación registral para disponer por sí sólo de un bien que debe reputarse presuntivamente ganancial (artículo 1.361 CC), pudiendo provocar una adquisición por tercero inatacable. Una cosa es que el dato del estado civil no sea objeto de la publicidad registral, pues solo el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos, ni esté amparado por el principio de legitimación registral (RDGRN de 6 de marzo de 2004), y otra que no tenga relación inmediata en la configuración de la titularidad y régimen jurídico de las adquisiciones de los derechos patrimoniales.

La tendencia actual de la doctrina de la DGRN (RDGRN de 28 de octubre de 2014) es exigir la previa inscripción en el Registro Civil de cualesquiera circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas que afecten a la titularidad de derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, considerando que es imprescindible para lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad. La entrada en vigor de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil debiera provocar un cambio en esta práctica. La posibilidad de acceso de las Administraciones y funcionarios públicos, para el desempeño de sus funciones y bajo su responsabilidad, a los datos contenidos en el Registro Civil (Art. 15 LRC), unido a las nuevas técnicas de la información, hará que queden sin fundamento los argumentos de dificultades prácticas y de entorpecimiento del tráfico jurídico, utilizadas incluso por la DGRN para mantener la situación actual.

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

2.- **COMUNIDAD VALENCIANA.** Dos hermanos son dueños de un solar y sobre él declaran una obra nueva de un edificio constituido por dos plantas, planta baja destinada a vivienda y planta primera destinada a vivienda. En la escritura se dice que ambos hermanos llevaron a cabo la construcción como autopromotores de vivienda unifamiliar, y que la construcción de la vivienda en planta baja fue costeada y construida por el hermano A y la vivienda en planta primera fue costeada por el hermano B. A continuación, constituyen el edificio en división horizontal quedando los dos hermanos de los elementos privativos que cada uno ha construido y de los elementos comunes del inmueble con la cuota expresada al final de la descripción de cada finca, por haber quedado transformada la comunidad romana existente en comunidad regulada por el régimen de propiedad horizontal.

Con tales declaraciones, es necesario determinar cuál es el negocio jurídico por el que los comuneros devienen dueños de los elementos privativos de la propiedad horizontal, o puede considerarse que cualquiera que sea la denominación o nombre que den los otorgantes en la escritura, puede entenderse que la transformación de la comunidad romana en propiedad horizontal es título suficiente puesto que conlleva necesariamente la disolución del condominio romano existente, aun cuando no lo digan expresamente, y la constitución de una nueva ordenación de la copropiedad sujeta a la ley de propiedad horizontal?

La resolución del caso tampoco fue pacífica. Enseguida se citó la RDGRN de 18 de abril de 1988 (BOE de 23 de mayo) que concluyó admitiendo la inscripción de una escritura por la que dos titulares registrales de una finca declaran que están construyendo un edificio de dos plantas, y que cada uno de ellos construye individualmente la respectiva vivienda individualizada “cuya propiedad desde un principio pertenece al respectivo constructor por virtud de convenio expreso”, costeando ambos los elementos comunes. Con estos argumentos, se entendió por parte de los asistentes que la causa que justifica que la comunidad ordinaria se transforme en una régimen especial de propiedad horizontal se manifiesta expresamente en el mismo acto de declaración, puesto que se dice que cada uno de los comuneros ha construido a su costa el elemento privativo del que deviene propietario único, además de la parte proporcional de los elementos comunes, mostrándose favorables a la inscripción.

Sin embargo, por otro asistente se advirtió que, en el supuesto de hecho de esa resolución, existía un acuerdo previo de los propietarios para realizar la construcción de esa manera, concretando el piso o local futuro asignando a cada uno; pacto perfectamente válido al amparo del apartado 2 del artículo 392 CC, e inscribible por su evidente trascendencia real. No existiendo este previo acuerdo expreso, resultarán de aplicación las reglas ordinarias de la comunidad y, entre ellas, las que llevarían al resultado de que el edificio, una vez construido, siga igualmente perteneciendo a ambos en proindiviso ordinario, por el principio de accesión (artículo 358 CC), de tal manera que la asignación de cada departamento a cada uno de los comuneros exigirá que se formalice el correspondiente negocio jurídico que justifique la adjudicación.

La propia RDGRN de 1988 citada dice que: “la inscripción naturalmente debe expresar por su orden, el acuerdo previo y la construcción del edificio,...”. Y añade “sin que importe, en cambio, precisar si la naturaleza de estas modificaciones jurídicas ocurridas en el inicial condominio del solar, constituyen propiamente disolución de comunidad o simplemente transformación de un régimen comunitario en otro distinto en fenómeno inverso en el artículo 21 LPH”.

Y dado que en el supuesto examinado no se ha acreditado de forma fehaciente la existencia de un acuerdo previo que recoja las reglas especiales por las que debería regirse el condominio ordinario existente sobre el solar, se aplicarán las normas legales de los artículos 392 y siguientes, sin especialidad alguna, operando de forma plena el principio de accesión.

La constitución de régimen de propiedad horizontal no conlleva automáticamente la disolución de la comunidad romana existente sobre la totalidad del edificio (RDRN de 20 de junio de 2005), ambas situaciones son perfectamente compatibles. Por lo tanto, la mera constitución de propiedad horizontal no es causa suficiente de la disolución del condominio ordinario que, por principio de accesión, debería trasladarse a todos y cada uno de los elementos resultantes de aquella, salvo que vaya acompañado del concurrente negocio jurídico *inter partes* que justifique la adjudicación individualizada.

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

Se citó finalmente, en apoyo de esta tesis, la reciente RDGRN de 29 de noviembre de 2017 que, si bien para justificar la exigencia del seguro decenal de daños en estos supuestos, ha entendido que la asimilación al concepto de autopromotor individual de la “comunidad valenciana” para la construcción de edificios, se admite “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”. Lo que no ocurre cuando no existe independencia estructural de las viviendas o locales, sino que se integran en un mismo edificio con cimentaciones, forjados, fachadas, etc, comunes. En estos casos la construcción no puede considerarse individual por cada uno de los propietarios respecto de su entidad, sino que, por su propia naturaleza, es un acto colectivo.

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

3.- EJECUCIÓN POR EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA CONSTITUIDA EN GARANTÍA DEL SALDO DEFINITIVO QUE RESULTE DE LA LIQUIDACIÓN DE LA CUENTA DE CRÉDITO CONSTITUIDA CON EL CARÁCTER DE HIPOTECA DE MÁXIMO. SE PRESENTA A INSCRIBIR ESCRITURA DE COMPRAVENTA RESULTADO DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL. SE HA EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE CARGAS PARA DICHO PROCEDIMIENTO Y NO FIGURA POR NOTA AL MARGEN LA CUANTÍA DE LA OBLIGACIÓN. SE PLANTEA SI ES O NO INSCRIBIBLE ATENDIENDO A LA DOCTRINA DE AL DIRECCIÓN GENERAL EN LA RESOLUCIÓN DE 12 DE JUNIO DE 2012 EN RELACIÓN A LOS ARTÍCULOS.

Las Resoluciones de 6 de octubre de 1994, 9 de octubre de 1997, 8 y 9 de febrero de 2001 y 17 de mayo de 2001, a pesar de la dicción del artículo 235 del Reglamento Hipotecario – actualmente este criterio se ha ratificado por el artículo 129.2 c) de la Ley Hipotecaria- que circunscribe el procedimiento de ejecución extrajudicial a las hipotecas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, admitieron la inscripción de los pactos relativos al mismo en las hipotecas de máximo porque nada impide que el acreedor pueda en su día pueda obtener un título suficiente que concrete la deuda y que le permita acudir a la ejecución por ese procedimiento.

La resolución de 20 de junio de 2012 fue más allá. Impidió inscribir el procedimiento de ejecución extrajudicial en hipoteca en garantía de obligaciones futuras salvo que se pacte con la salvedad de que para su utilización se acredite respecto a terceros la existencia y cuantía de la obligación futura por medio de la nota marginal del artículo 238 del Reglamento Hipotecario. Se consideraba que caso contrario la referencia en la inscripción a la utilización del procedimiento extrajudicial induciría a confusión teniendo en cuenta el principio de legitimación registral que presume la existencia y pertenencia del derecho inscrito en la forma determinada por el asiento respectivo.

Mayoritariamente se consideró no aplicable la resolución de 2012 al supuesto de hecho planteado: la cláusula de ejecución extrajudicial estaba inscrita sin mención alguna al artículo 238 del Reglamento Hipotecario; en la inscripción aparecía que el acreedor podía determinar unilateralmente la liquidación de la deuda para la ejecución de la hipoteca; se había extendido nota de expedición de certificación de cargas sin exigir la previa publicidad de la liquidación de la deuda; por último, se trataba de un hipoteca en garantía de crédito en cuenta corriente en el que la primera disposición afectaba a la totalidad del crédito. Por todo ello se entendió excesivo y contrario a la apariencia que se había generado con la inscripción de la cláusula y la nota de expedición de certificación de cargas impedir la inscripción de la adjudicación por no figurar mediante nota al margen la determinación del importe de la deuda.

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

4.- CESIÓN DE REMATE EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA. CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 647.3 LEC DICHA POSIBILIDAD DE REMATE CON RESERVA DE LA FACULTAD DE CEDER A UN TERCERO SOLO PUEDE EJERCERLA EL EJECUTANTE (O LOS ACREEDORES POSTERIORES) TANTO SI ES EL MEJOR POSTOR COMO SI HA SOLICITADO LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN SUBASTADO, CUANDO ASÍ LO HAGA CONSTAR AL TIEMPO DE HACER SU POSTURA. Y, UNA VEZ ANUNCIADA, LA CESIÓN DEBE VERIFICARSE PREVIA O SIMULTÁNEAMENTE AL PAGO DEL PRECIO DEL REMATE, CUYO PLAZO ES EL DE 40 DÍAS RECOGIDO EN EL ARTÍCULO 670.1 LEC. CALIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTOS REQUISITOS. ¿DEBE CONSTAR EN LA DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTE QUE LA CESIÓN DE REMATE SE ANUNCIÓ AL TIEMPO DE LA POSTURA DEL EJECUTANTE, Y QUE SE EJECUTÓ CON CARÁCTER PREVIO O SIMULTÁNEO A LA APROBACIÓN DE DICHO REMATE?

El artículo 647.3 LEC dispone: *“Solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.”*

Los que entendían que debería calificarse este extremo argumentaron que, conforme a lo dispuesto en el artículo 647.3 LEC la posibilidad de remate con reserva de la facultad de ceder a un tercero solo puede ejercerla el ejecutante cuando así lo haga constar al tiempo de hacer su postura, circunstancia esta que debe resultar de la documentación que se presente, y una vez anunciada la misma debe verificarse previa o simultáneamente al pago del precio del remate, cuyo plazo es el de 40 días recogido en el artículo 670.1 LEC; y éste ejercicio previo o simultáneo a la consignación correspondiente también debe resultar acreditado.

Por lo tanto, si no se acreditan estos dos extremos no estaríamos en presencia de una cesión de remita sino de una posterior e independiente cesión del dominio previamente adquirido por el ejecutante, cuya inscripción requerirá la acreditación de título y modo válido, y cumplimiento de todos los requisitos exigidos por el negocio jurídico celebrado de capacidad, contenido y forma de conformidad principios de calificación artículo 18 LH, especialidad hipotecario artículos 9 LH y 51 RH, y de documentación autentica artículo 3 LH.

En este mismo sentido se manifiesta el legislador fiscal, pues el artículo 20 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del ITPAJD diferencia según que la cesión del remate se produzca al tiempo de la subasta o en un momento posterior a aquella, como ocurre en el presente supuesto estableciendo que: *“Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.”*

Los que entendieron que no era posible calificar estos extremos, defendieron su postura por la limitación del ámbito de la calificación registral cuando se trata de documentos judiciales, conforme al artículo 100 RH. Y, aunque en los supuestos del procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, el ámbito de la calificación se extiende de manera especial a los extremos señalados por el artículo 132 LH, entre ellos no figura el que ahora nos ocupa.

También advirtieron de la dificultad de poder controlar el cumplimiento de estos plazos en sede judicial y máxime en unos procedimientos que se inician e impulsan a instancia de parte, resultando que el actor es, en la práctica, el que marca el ritmo del procedimiento. Tampoco está tan claro cuáles deben ser los plazos a tener en cuenta. Por un lado, se observa que el plazo de 40 días (hábiles, artículo 133.2 LEC) que señala el apartado 1 del artículo 670 LEC para el pago o consignación procede cuando el rematante no es el ejecutante. Si fuera el

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

ejecutante, el plazo que tiene el LAJ para proceder a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas para que aquél consigne la diferencia, si la hubiere, no está tan claro. Y en caso de que en la subasta no hubiere ningún postor, el acreedor dispone de un plazo de 20 días para pedir la adjudicación del bien (artículo 671 LEC), pero tampoco se fija por la ley un plazo para que el LAJ dicte el correspondiente decreto de adjudicación.

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

5.- ANOTACIÓN Y VENTA POSTERIOR. CONVERSIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PREVENTIVO EN EMBARGO EJECUTIVO.

Sobre una finca se tomó anotación preventiva de embargo preventivo ordenada por la recaudación municipal. Posteriormente se inscribió la venta de la finca.

Ahora se presenta mandamiento de conversión de anotación preventiva de embargo preventivo en embargo ejecutivo, dictado dentro del plazo de vigencia de la medida cautelar. La diligencia de embargo se notificó al deudor pero no al adquirente.

El artículo 81.4 c) de la Ley Tributaria permite el embargo preventivo como una de las medias cautelares que puede adoptar la Hacienda Pública que cesará a los seis meses (cfr. art. 81.4 de la Ley General Tributaria) salvo que se convierta en embargo en el procedimiento de apremio que tendrán efectos desde la fecha de adopción de la medida cautelar (cfr. art. 81.6 a) de la Ley General Tributaria)

Partiendo de estas premisas, de la publicidad del embargo preventivo y que el embargo definitivo es el mero desenvolvimiento de la medida cautelar originariamente adoptada que retrotrae sus efectos a la fecha de la misma, se consideró que bastaba para practicar la anotación de conversión la notificación al deudor y titular registral originario. La notificación al tercer poseedor podía tener lugar a posteriori a la vista de la certificación que debe expedirse al practicar la anotación de conversión (84.2 del Reglamento General de Recaudación).

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

6.- FONDO DE INVERSIÓN. COMPRAVENTA DE UNA FINCA INSCRITA A SU NOMBRE, SI BIEN QUIEN VENDE ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (NO LA SOCIEDAD GESTORA) EN LA QUE AQUEL SE HA TRANSFORMADO. ¿ES SUFICIENTE LA INFORMACIÓN QUE RESULTA AL RESPECTO DEL REGISTRO MERCANTIL O SE REQUIERE LA PRESENTACIÓN DEL PERTINENTE TÍTULO DEL QUE DIMANA LA TRANSFORMACIÓN POR APLICACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO ABREVIADO?

Una finca está inscrita a nombre de un fondo de inversión. Ahora se presenta una escritura de compraventa en la que vende una sociedad (no la sociedad gestora). Para legitimar su actuación, se explica en la comparecencia una serie de vicisitudes: cambio de denominación, transformación del fondo en una sociedad de inversión inmobiliaria y transformación de dicha sociedad en una sociedad anónima. El problema que se plantea es si es necesaria la presentación del título de transformación, por aplicación del principio de tracto sucesivo al ser persona distinta -se pasa de patrimonio separado a persona jurídica-, o bien resulta suficiente con la información que emana del Registro Mercantil.

Las transformaciones estructurales de las sociedades, a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias.

A diferencia de la fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos en la transformación de una sociedad adopta un tipo social distinto, conservando su personalidad jurídica (cfr. 3 de la Ley 3/2009 de 2 de abril).

El artículo 3.1 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva considera como posibles Instituciones de Inversión Colectiva – IIC- a los fondos de inversión: patrimonios separados sin personalidad jurídica. La Ley regula las IIC inmobiliaria, entre los cuales se encuentran los fondos de inversión inmobiliaria, que son aquellos de carácter no financiero que tienen por objeto principal la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El artículo 38.3 permite la inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes al fondo en el Registro de la Propiedad a su nombre.

La Ley prevé la transformación de las Instituciones de Inversión Colectiva en otras Instituciones de Inversión Colectiva. Cabe que un fondo de inversión de esta naturaleza se transforme en una sociedad de inversión de la misma naturaleza. Ciertamente el fondo carece de personalidad jurídica y cuando se transforma en sociedad aparece un nuevo ente con personalidad. Pero la Ley parte de la ficción de que es posible esta opción, igual que admite la fusión o escisión de un fondo por otro o la fusión o escisión por una sociedad siempre que ambos sean de inversión colectiva (art. 26 de la Ley 35/2003).

Por ello, se consideró que, constando inscritas las operaciones de transformación en el Registro Mercantil, no era necesario exigir el título en virtud del cual se verificó esta operación: su régimen jurídico hay que asimilarlo al de una transformación de sociedad.

Algún compañero planteó que podía asimilarse este supuesto a un supuesto de tracto abreviado como cuando los herederos enajenan conjuntamente una finca que aparece inscrita a nombre del causante.

Distinto de los fondos de inversión que son IIC, se encuentran los fondos de titulización de activos, regulados por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. Estos también son patrimonios carentes de personalidad jurídica integrados, en cuanto a su activo, por los derechos de crédito, presentes o futuros, que agrupen de conformidad con lo previsto en el artículo 16. Se admite que puedan adquirir la titularidad de los activos por cualquier modo, bien sea a través de su cesión, su adquisición, su suscripción en mercados primarios o a través de cualquier otro modo admitido en Derecho. Pueden inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización (cfr. art. 16.3 de la Ley). La Ley no prevé la transformación, fusión o escisión de estos fondos.

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. **JUSTICIA**

- **La Comisión europea publica una evaluación de la nueva estrategia de la Justicia**

Dicho informe es una herramienta de información anual cuyo objetivo es ayudar a los Estados miembros a lograr una justicia más efectiva al proporcionar datos objetivos de los sistemas de justicia en todos los Estados miembros.

El resultado es una visión general de cómo funcionan todos los sistemas judiciales, basados en indicadores sobre su calidad, eficiencia e independencia, que son de interés común para todos los Estados miembros.

Texto del informe: <http://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/initiatives/ares-2018-1289593>

2. **MERCADO INTERIOR**

- **La Comisión europea presenta medidas para acelerar la reducción de los préstamos dudosos en el sector bancario.**

El Consejo acaba de adoptar un plan de acción para abordar el gran volumen de préstamos dudosos y evitar su posible acumulación. Dicho plan se basa en los actuales esfuerzos de

los Estados miembros, los supervisores, las entidades de crédito y la UE, que han llevado a la reducción de dichos préstamos en los últimos años en todos los bancos y países de la UE. Sin embargo, a pesar de los notables avances registrados, se necesita hacer más para solventar las existencias de préstamos dudosos y evitar su posible aumento en el futuro.

Las medidas adoptadas quieren situar al sector bancario de la UE sobre una base aún más sólida para las generaciones futuras, con bancos fuertes que desempeñen su papel indispensable en la financiación de la economía y el respaldo al crecimiento

Este paquete establece un planteamiento general que combina políticas complementarias y medidas centradas en cuatro ámbitos clave:

- Garantizar que los bancos reserven fondos para cubrir los riesgos asociados a préstamos emitidos en el futuro que pudieran resultar dudosos.
- Fomentar el desarrollo de mercados secundarios donde los bancos puedan vender sus préstamos dudosos a administradores de crédito e inversores.
- Facilitar el cobro de deudas, como complemento a la propuesta sobre insolvencia y reestructuración empresarial presentada en noviembre de 2016.
- Ayudar a los Estados miembros que lo deseen en la reestructuración de los bancos, ofreciendo un modelo de orientaciones no vinculantes para la creación de empresas de gestión de activos (EGA) u otras medidas relacionadas con los préstamos dudosos.

En particular, las propuestas incluyen los siguientes elementos clave:

- Garantizar la suficiente cobertura de pérdidas por los bancos ante futuros préstamos dudosos
- Permitir una ejecución extrajudicial acelerada de los préstamos garantizados
- Mayor desarrollo de los mercados secundarios para los préstamos dudosos
- Un modelo técnico sobre cómo crear empresas de gestión de activos a escala nacional

Con la nueva propuesta, la Comisión Europea da continuidad al [Plan de acción para la reducción de los préstamos dudosos](#), acordado por los ministros de finanzas europeos en julio de 2017. En la [Comunicación de la Comisión sobre la culminación de la Unión Bancaria](#) (publicada en octubre de 2017) y en el [Primer informe intermedio](#) (publicado el 18 de enero

de 2018), la Comisión se comprometió a aplicar efectivamente los elementos del plan de acción de los que es responsable.

- **Acuerdo europeo sobre los Intermediarios Financieros**

El Consejo de la UE ha llegado a un acuerdo sobre una propuesta destinada a aumentar la transparencia para abordar una planificación fiscal transfronteriza agresiva, que adoptará la forma de Directiva, y que es la última de una serie de medidas diseñadas para evitar la evasión de impuestos corporativos.

La futura Directiva obligará a intermediarios tales como asesores fiscales, contables y abogados que diseñen y/o promuevan esquemas de planificación tributaria que informen sobre esquemas potencialmente agresivos.

Los Estados miembros deberán intercambiar automáticamente la información que reciben a través de una base de datos centralizada. Esto permitirá determinar nuevos riesgos de evasión fiscal antes y tomar medidas para bloquear los acuerdos perjudiciales. Además, estarán obligados a imponer sanciones a los intermediarios que no cumplan con las medidas de transparencia.

Los Estados miembros encuentran cada vez más difícil proteger sus bases impositivas de la erosión, a medida que las estructuras de planificación tributaria transfronteriza se vuelven cada vez más sofisticadas. El proyecto de directiva tiene como objetivo prevenir la planificación fiscal agresiva permitiendo un mayor escrutinio de las actividades de los intermediarios fiscales.

El proyecto de Directiva establece “sellos” para identificar los tipos de esquemas que se deben informar a las autoridades fiscales. El requisito de informar sobre un esquema no implicará que sea dañino, solo que puede ser de interés para que las autoridades fiscales ejerzan un mayor escrutinio. Si bien muchos esquemas tienen fines totalmente legítimos, el objetivo es identificar a aquéllos que no los tienen.

La propuesta refleja ampliamente la acción 12 del plan de acción 2013 de la OCDE para evitar la erosión de la base imponible y el cambio de beneficios.

El acuerdo se ha alcanzado en la reunión del Consejo de Asuntos Económicos y Financieros. El Consejo de la UE adoptará la Directiva sin más debate una vez que el texto haya finalizado en todos los idiomas oficiales. Los Estados miembros tendrán hasta el 31 de diciembre de 2019 para incorporarlo a la legislación nacional.

Los nuevos requisitos de presentación de informes se aplicarán a partir del 1 de julio de 2020. Los Estados miembros estarán obligados a intercambiar información cada tres meses, en el plazo de un mes desde el final del trimestre en que se presentó la información. El primer intercambio automático de información se completará antes del 31 de octubre de 2020.

La Directiva requiere unanimidad en el Consejo, previa consulta al Parlamento Europeo. El Parlamento votó su dictamen el 1 de marzo de 2018., de acuerdo a la base jurídica establecida en los artículos 113 y 115 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Propuesta de Directiva: <http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-6804-2018-INIT/en/pdf>

3. NUEVAS TECNOLOGÍAS

- **La Comisión europea toma medidas en favor de un mercado financiero más competitivo e innovador**

La Comisión Europea hace público un plan de acción sobre la manera de aprovechar las oportunidades que ofrece la innovación basada en la tecnología en el ámbito de los servicios financieros (tecnología financiera).

Europa debería convertirse en un centro mundial de la tecnología financiera, con unas empresas e inversores de la UE capaces de aprovechar al máximo las ventajas que ofrece el mercado único en este sector en rápida evolución. Como primer gran resultado concreto, la Comisión también presenta nuevas normas que ayudarán a las plataformas de microfinanciación colectiva a crecer en el mercado único de la UE.

El plan de acción prevé que el sector financiero pueda hacer uso de los rápidos avances en las nuevas tecnologías, como las cadenas de bloques (*blockchain*), la inteligencia artificial y los servicios de computación en nube. Al mismo tiempo, tiene por objeto hacer que los mercados sean más seguros y de más fácil acceso para los nuevos operadores. Esto beneficiará por igual a los consumidores, a los inversores, a los bancos y a los nuevos operadores del mercado. Además, la Comisión ha propuesto una etiqueta paneuropea para las plataformas, de modo que una plataforma con licencia en un país pueda operar en toda la UE.

El plan de acción forma parte de los esfuerzos de la Comisión por crear una **Unión de los Mercados de Capitales** (UMC) y un auténtico mercado único de servicios financieros destinados a los consumidores. También forma parte de su plan para crear un **mercado único digital**. La Comisión pretende que las normas de la UE estén más orientadas hacia el futuro y se ajusten al rápido avance del desarrollo tecnológico.

El plan de acción en materia de tecnología financiera:

El sector financiero es el mayor consumidor de tecnologías digitales y un motor esencial en la transformación digital de la economía. El plan de acción presentado establece 19* medidas para permitir que los modelos empresariales innovadores se expandan y se contribuya a la adopción de nuevas tecnologías que incrementen la seguridad cibernética y la integridad del sistema financiero, entre las cuales:

- la Comisión acogerá un **laboratorio de tecnología financiera** en el que las autoridades europeas y nacionales se mantendrán en contacto con los proveedores de tecnología, en un espacio neutral y no comercial;
- la Comisión ya ha creado un Observatorio y Foro de la Cadena de Bloques de la UE. Además, informará sobre los retos y oportunidades de las criptodivisas más adelante en 2018 y está elaborando una **estrategia global sobre tecnología de registros distribuidos y cadenas de bloques** para todos los sectores de la economía. Un registro distribuido es una base de datos de información compartida por toda una red. El tipo de registro distribuido más conocido es la cadena de bloques.

- La Comisión consultará al público sobre la mejor forma de promover la **digitalización de la información publicada por las empresas cotizadas en Europa**, incluso mediante el uso de **tecnologías innovadoras** para interconectar las bases de datos nacionales. Esto ofrecerá a los inversores un acceso mucho más fácil a datos claves para fundamentar sus decisiones de inversión.
- La Comisión organizará talleres para mejorar el intercambio de información en lo relativo a la **ciberseguridad**.
- También presentará un plan con **las mejores prácticas sobre los campos de pruebas normativos**, sobre la base de las orientaciones de las Autoridades Europeas de Supervisión. Un campo de pruebas normativo es un marco creado por los reguladores que permite, a las empresas de tecnología financiera de nueva creación y a otros agentes innovadores, llevar a cabo experimentos en directo en un entorno controlado, bajo la supervisión del regulador. Los campos de pruebas normativos están ganando popularidad, sobre todo en los mercados financieros desarrollados.

Reglamento sobre la microfinanciación colectiva:

La microfinanciación colectiva mejora el acceso a la financiación, en especial para las empresas de nueva creación y otras pequeñas empresas. Una empresa de nueva creación puede presentar su proyecto en una plataforma en línea y recabar apoyo en forma de préstamo («préstamos entre particulares») o capital propio. Los inversores reciben un beneficio económico por su inversión. En la actualidad, resulta difícil a muchas plataformas expandirse a otros países de la UE. Esta es la razón por la que la microfinanciación colectiva en la UE está poco desarrollada en comparación con otras economías importantes del mundo, y por la que el mercado de la UE está muy fragmentado. Uno de los mayores obstáculos es la falta de normas comunes a toda la UE. Ello aumenta considerablemente los costes operativos y de cumplimiento, e impide a las plataformas de microfinanciación colectiva expandirse más allá de sus fronteras.

La propuesta facilitará a estas plataformas ofrecer sus servicios en toda la UE y mejorar el acceso de las empresas en busca de fondos a esta modalidad innovadora de financiación.

Una vez adoptado por el Parlamento Europeo y el Consejo, el Reglamento propuesto permitirá a las plataformas solicitar una etiqueta de la UE con arreglo a un conjunto único de normas. Esto les permitirá ofrecer sus servicios en toda la UE. Los inversores de las plataformas de microfinanciación colectiva estarán protegidos por unas normas claras sobre la divulgación de información, la gobernanza y la gestión de riesgos, así como por un planteamiento coherente en materia de supervisión.

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Enero-Febrero 2018 • Fundada en 1913

REUS
EDITORIAL

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Enero-Febrero
2018

Publicación bimestral

SUMARIO

LA ADQUISICIÓN DEL LEGADO EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL (ART. 881) E ITALIANO (ART. 649): ¿DOS SISTEMAS DIFERENTES O SEMEJANTES?, por Helena Díez García, págs. 3-18

GESTACIÓN SUBROGADA (MATERNIDAD SUBROGADA), por Pedro F. Silva-Ruiz, págs. 19-31

LA REGLA DEL COMPRADOR INDIRECTO EN LA APLICACIÓN PRIVADA DEL DERECHO DE LA COMPETENCIA. ANÁLISIS JURÍDICO Y ECONÓMICO, por Elena Cristina Tudor, págs. 33-52

PISOS TURÍSTICOS Y COMUNIDADES DE VECINOS: UN POSIBLE CASO DE ABUSO DE DERECHO, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 53-88

EL DEBER DE MITIGAR EL DAÑO EN LA ESFERA EXTRA CONTRACTUAL: PROBLEMÁTICA, ALCANCE Y SUS ÚLTIMAS INCIDENCIAS NORMATIVAS, por Juan Antonio Moreno Martínez, págs. 89-112

TABLE OF CONTENTS

THE ACQUISITION OF THE LEGACY IN THE SPANISH CIVIL CODE (ART. 881) AND IN THE ITALIAN CIVIL CODE: TWO DIFFERENT OR SIMILAR SYSTEMS?, por Helena Díez García, págs. 3-18

SURROGATE OR SUBSTITUTE GESTATION; SURROGATE MOTHERHOOD, por Pedro F. Silva-Ruiz, págs. 19-31

THE INDIRECT PURCHASER RULE IN THE PRIVATE ENFORCEMENT OF COMPETITION LAW. A LEGAL AND ECONOMIC ANALYSIS, por Elena Cristina Tudor, págs. 33-52

TOURIST FLOORS AND NEIGHBOR'S COMMUNITIES: A POSSIBLE CASE OF LAW ABUSE, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 53-88

THE DUTY TO MITIGATE DAMAGE IN EXTRA CONTRACTUAL SPHERE: PROBLEMS, SCOPE AND LATEST REGULATIONS, por Juan Antonio Moreno Martínez, págs. 89-112

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

Ana Díaz Martínez
Profesora titular de Derecho civil
acreditada para Catedrática de
la Universidad de Santiago de
Compostela

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 Gerona

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

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

CARMEN ESTHER FALCÓN-PÉREZ

La gestión de la rehabilitación urbana: el rol de los agentes privados

PEDRO GÓRGOLAS MARTÍN

Reflexiones sobre la necesidad de una nueva legislación urbanística para la comunidad andaluza: ¿obsolescencia o inobservancia del marco legislativo actual?

MEDIO AMBIENTE

ÁNGEL RUIZ DE APODACA ESPINOSA

De campanarios y relojes. El Derecho y la Jurisprudencia frente a un agresor acústico menor

REYES MARZAL RAGA

El impacto regulatorio del intercambio de semillas tradicionales sobre el modelo colaborativo

DERECHO COMPARADO

JUAN MIGUEL LUNA RICAURTE

Licencias urbanísticas y su expedición por parte de particulares. El caso colombiano

AÑO LII • NÚM. 319 • ENERO-FEBRERO 2018

RDU

Revista de
DERECHO
URBANISTICO

y medio ambiente

Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58

rdu@rdu.es

www.rdu.es

SUMARIO DEL NÚMERO 319

	<u>Págs.</u>
URBANISMO	
<i>La gestión de la rehabilitación urbana: el rol de los agentes privados</i>	17
POR CARMEN ESTHER FALCÓN-PÉREZ.	
<i>Reflexiones sobre la necesidad de una nueva legislación urbanística para la comunidad andaluza: ¿obsolescencia o inobservancia del marco legislativo actual?</i>	43
POR PEDRO GÓRGOLAS MARTÍN.	
MEDIO AMBIENTE	
<i>De campanarios y relojes. El Derecho y la Jurisprudencia frente a un agresor acústico menor</i>	85
POR ÁNGEL RUIZ DE APODACA ESPINOSA.	
<i>El impacto regulatorio del intercambio de semillas tradicionales sobre el modelo colaborativo</i>	131
POR REYES MARZAL RAGA.	
DERECHO COMPARADO	
<i>Licencias urbanísticas y su expedición por parte de particulares. El caso colombiano</i>	169
POR JUAN MIGUEL LUNA RICAURTE.	

ANUARIO DEL CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES

DIRECCIÓN:
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE

COLABORACIÓN:
M.^a ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

Sumario

Prólogo	17
2009	
<i>Informe 1/2009 sobre doble inmatriculación que se produce como consecuencia de un proceso de concentración parcelaria, dado que no se cancela la inscripción de las fincas de procedencia, lo que provoca, con alguna frecuencia, el embargo de fincas que realmente no existen</i>	29
2010	
<i>Informe 1/2010 sobre consideraciones acerca de la Hipoteca flotante.....</i>	31
<i>Informe 2/2010 sobre Hipotecas flotantes: criterios orientativos....</i>	33
<i>Informe 3/2010 sobre Hipotecas flotantes</i>	34
<i>Informe 4/2010 sobre inscripción de escrituras de varias Hipotecas flotantes</i>	35
<i>Informe 5/2010 Hipoteca flotante: fecha operativa del Confirming ..</i>	37
<i>Informe 6/2010 sobre Hipoteca flotante: cuestiones varias.....</i>	38
<i>Informe 7/2010 sobre Hipoteca flotante: modelo de inscripción</i>	39
<i>Informe 8/2010 sobre calificación e inscripción del derecho real de hipoteca tras la reforma introducida por la ley 41/2007 del artículo</i>	

<i>12 LH y las consecuencias registrales de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 2009</i>	42
<i>Informe 9/2010 sobre hipoteca unitaria (art. 218 RH).....</i>	65
<i>Informe 10/2010 sobre repercusión de la ampliación del plazo del préstamo en el mantenimiento del rango registral en las hipotecas .</i>	69
<i>Informe 11/2010 sobre hipotecas en relación con las escrituras de constitución de hipotecas por las que se financia la venta de fincas registrales correspondientes a locales del Banco Sabadell</i>	76
<i>Informe 12/2010 sobre documentos relativos a la inscribibilidad de la segunda refinanciación</i>	79
<i>Informe 13/2010 sobre defectos, explicación y nota de despacho de las escrituras relativas a la segunda refinanciación</i>	80
<i>Informe 14/2010 sobre las escrituras de la segunda refinanciación de Rey al Urbis.....</i>	83
<i>Informe 15/2010 sobre la nota de suspensión de la primera hipoteca de la sociedad TREE en garantía de la compra de locales al BBVA</i>	84
<i>Informe 16/2010 sobre la posibilidad de inscribir una cancelación de hipoteca de refinanciación en virtud de sentencia judicial</i>	85
<i>Informe 17/2010 sobre problemas prácticos derivados de la falta de extensión de la anotación de concurso en el Registro de la Propiedad (art. 24.4 Ley Concursal)</i>	87
2011	
<i>Informe 1/2011 sobre nota marginal de afección fiscal.....</i>	93
<i>Informe 2/2011 sobre Catastro y actividad registral. Ley de economía sostenible</i>	106
2012	
<i>Informe 1/2012 sobre nota de afección real al pago de los gastos de urbanización</i>	128

<i>Informe 2/2012 sobre sociedad de garantía recíproca. Hipoteca global o flotante. Eficiencia energética.....</i>	141
--	-----

2013

<i>Informe 1/2013 sobre calificación e inscripción del derecho real de hipoteca tras la reforma de la nueva Ley de 1/2013 de protección de los deudores hipotecarios</i>	145
--	-----

<i>Informe 2/2013 sobre el decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria. Inscripción de testimonio</i>	197
---	-----

<i>Informe 3/2013 sobre subastas electrónicas. Inscripción. Notificaciones. Venta extrajudicial.....</i>	203
--	-----

2014

<i>Informe 1/2014 sobre reparcelación. Nota marginal de afección a los gastos de reparcelación</i>	210
--	-----

<i>Informe 2/2014 sobre subrogación en un crédito hipotecario de titularidad de la SAREB. Renuncia del derecho de enervación</i>	225
--	-----

<i>Informe 3/2014 sobre inscripción de escrituras de hipoteca en que la obligación garantizada consta en Póliza notarial</i>	232
--	-----

<i>Informe 4/2014 sobre levantamiento del cierre registral. Transmisiones de bienes inmuebles sujetos al impuesto sobre incremento del valor de los terrenos. Impuesto de plusvalía</i>	241
---	-----

<i>Informe 5/2014 sobre extinción judicial de hipotecas. Hipotecas de los procesos de fusión y reestructuración bancaria</i>	245
--	-----

<i>Informe 6/2014 sobre cancelación de hipoteca. Contrato de financiación (contrato de crédito senior). Hipoteca constituida a favor de un grupo de bancos acreedores sindicados. Bancos acreedores sindicados por un contrato de crédito senior.....</i>	256
---	-----

<i>Informe 7/2014 sobre testimonio notarial. Valor como documento inscribible. Cesiones de activos a fondos de inversión mobiliaria...</i>	261
--	-----

<i>Informe 8/2014 sobre legitimación de firma. Certificación de tasación.....</i>	270
---	-----

<i>Informe 9/2014 sobre las comunicaciones y/o requerimientos de pago que se han de realizar al tercer poseedor de la finca hipotecada en sede de procedimientos de ejecución hipotecaria directa..</i>	274
<i>Informe 10/2014 sobre concentración parcelaria de fincas previamente reparceladas.....</i>	281
<i>Informe 11/2014 sobre expropiación forzosa parcial.....</i>	285
<i>Informe 12/2014 sobre el valor de la subasta de fincas con obras en construcción.....</i>	290
2015	
<i>Informe 1/2015 sobre la posibilidad de constituir hipoteca sobre un aprovechamiento de recursos mineros, que se extiende sobre una pluralidad de fincas registrales, a favor del Estado para garantizar una deuda tributaria</i>	297
<i>Informe 2/2015 sobre el artículo 160 de la Ley Sociedades de Capital</i>	301
<i>Informe 3/2015 sobre expropiación de finca sujeta a la reserva del artículo 811 del Código Civil.....</i>	309
<i>Informe 4/2015 sobre eficacia cancelatoria de una afección urbanística que, a la fecha en que se presenta la adjudicación, estaba cancelada por caducidad cuando, dentro del plazo de su vigencia, se tomó anotación preventiva del embargo acordado en el apremio administrativo seguido para la ejecución de dicha afección</i>	318
<i>Informe 5/2015 sobre los posibles instrumentos legales, para llevar a buen fin la garantía correspondiente a la prestación en proyecto de actuación de suelo no urbanizable para su declaración de utilidad pública e interés social, tal como viene establecido en el punto 4º del artículo 52 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre el régimen de suelo no urbanizable...</i>	323
<i>Informe 6/2015 sobre cancelación de la constancia registral del derecho de reversión como consecuencia de expropiación forzosa</i>	332
<i>Informe 7/2015 sobre la posibilidad de constitución de derechos de uso y de habitación sobre cuota indivisa y de constitución de un derecho de uso sobre garaje y trastero.....</i>	340

<i>Informe 8/2015 sobre los contratos de cesión de elementos portuarios (art. 39 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía)</i>	344
<i>Informe 9/2015 sobre las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios garantizados con una vivienda.....</i>	350
<i>Informe 10/2015 sobre la inscripción de una escritura de compraventa en la que el Estado dueño de unas fincas rústicas por adjudicación en sentencia dictada en procedimiento penal por tráfico de drogas, las enajena de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2003, de 29 de mayo, por la que se regula el fondo de bienes decomisados por tráfico ilícito de drogas y otros delitos relacionados</i>	356
<i>Informe 11/2015 sobre elevación a público de un contrato de arrendamiento con opción de compra de parcelas y naves de propiedad municipal</i>	361
<i>Informe 12/2015 sobre el importe de adjudicación de un bien inmueble a la administración.....</i>	368
<i>Informe 13/2015 sobre el contenido y aplicación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria</i>	372
<i>Informe 14/2015 sobre la solicitud del BBVA de certificación por internet del tenor literal de las cláusulas suelo de intereses contenidas en las inscripciones registrales de hipoteca constituidas a su favor, pero ya canceladas</i>	375
<i>Informe 15/2015 acerca de la forma de hacer constar en el Registro de la Propiedad el nacimiento o contratación de las obligaciones futuras que estuvieran garantizadas con una hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, así como la modificación de las que ya constaran reflejadas en el Registro.....</i>	381
2016	
<i>Informe 1/2016 sobre la forma de acreditar en el Registro de la Propiedad la falta de entrega de la oferta vinculante al prestatario a los efectos de enervar la subrogación de otra entidad en el procedimiento regulado por la ley 2/1994</i>	389
<i>Informe 2/2016 sobre la consideración, como título inscribible, del traslado a papel de las copias electrónicas de escrituras públicas...</i>	395

<i>Informe 3/2016 sobre la conveniencia de reflejar en el Registro el mantenimiento de rango en caso de novación de la hipoteca inscrita.....</i>	401
<i>Informe 4/2016 sobre la calificación registral de los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015.....</i>	407
<i>Informe 5/2016 sobre un supuesto de cancelación de hipoteca en procedimiento concursal previa calificación del crédito garantizado como subordinado</i>	416
<i>Informe 6/2016 sobre si es necesario fijar una cuenta bancaria general liquidatoria determinada en las escrituras de constitución de hipoteca flotante</i>	422
<i>Informe 7/2016 sobre la tramitación del expediente de liberación de cargas para la cancelación de una sustitución fideicomisaria...</i>	430
<i>Informe 8/2016 acerca de la inscripción del plan de liquidación de una sociedad concursada y la calificación de los créditos derivados de los honorarios registrales devengados</i>	436
<i>Informe 9/2016 sobre inscripción de un expediente de expropiación forzosa declarado nulo por sentencia judicial firme habiéndose tramitado un incidente sobre imposibilidad material de ejecución “in natura” de dicha sentencia.....</i>	439
<i>Informe 10/2016 sobre la posibilidad de inscribir la ejecución derivada de un embargo anotado conforme al apartado 6 del artículo 144 del Reglamento Hipotecario</i>	444
<i>Informe 11/2016 sobre aclaraciones al informe sobre la calificación registral de los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios tras la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015</i>	453
<i>Informe 12/2016 sobre la constancia registral del derecho de reversión por razón de expropiación de parte de finca en caso de ampliación al resto por resultar antieconómica su conservación por el propietario (art. 23 LEF)</i>	465
<i>Informe 13/2016 sobre la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 relativa al tipo máximo de interés moratorio en los préstamos hipotecarios.....</i>	471

<i>Informe 14/2016 complementario al emitido sobre la calificación registral de los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios tras la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016</i>	484
<i>Informe 15/2016 sobre diversas cuestiones relativas a las situaciones concursales en relación con el procedimiento registral</i>	503
<i>Informe 16/2016 sobre principio de prioridad en relación con un título presentado rectificatorio de otro presentado con posterioridad existiendo otro intermedio contradictorio</i>	515
<i>Informe 17/2016 sobre procedimiento de ejecución hipotecaria dirigido contra herederos indeterminados del titular registral con declaración de rebeldía</i>	519
<i>Informe 18/2016 sobre la modificación del préstamo garantizado con hipoteca que exige la constitución de una segunda hipoteca independiente de la inicial con su propio rango y la repercusión en ello de la existencia de terceros titulares registrales de cargas. Examen de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 14 de mayo de 2015</i>	526
<i>Informe 19/2016 sobre un supuesto de dación en pago de finca a favor de un fondo de titulación inmobiliaria</i>	532
<i>Informe 20/2016 sobre las repercusiones registrales de la declaración nulidad (por causa de abusividad de una cláusula) de una ejecución hipotecaria ya inscrita</i>	538
<i>Informe 21/2016 relativa al expediente de doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria</i>	557
<i>Informe 22/2016 sobre la escritura de constitución de hipoteca en favor de “Aareal Bank Age”</i>	564

2017

<i>Informe 1/2017 sobre anotación de embargo preventivo ordenado por juez penal inglés y reconocido por órgano jurisdiccional español en virtud de la ley 23/2014, de 20 de noviembre, de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea</i>	569
<i>Informe 2/2017 sobre aprovechamiento por turnos</i>	575

<i>Informe 3/2017 sobre posibilidad de que las comunidades de regantes utilicen la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria para inmatricular inmuebles.....</i>	583
<i>Informe 4/2017 sobre los efectos registrales del Real Decreto Ley 1/2017 de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusula suelo.....</i>	591
<i>Informe 5/2017 sobre la inscribibilidad de las autorizaciones administrativas o licencias de expendeduría de tabaco en el Registro de Bienes Muebles.....</i>	599
<i>Informe 6/2017 sobre interpretación de disposiciones testamentarias a favor del alma.....</i>	613
<i>Informe 7/2017 sobre la conservación de las copias electrónicas de las escrituras presentadas telemáticamente en los registros.....</i>	617
<i>Informe 8/2017 sobre la posibilidad de cancelar las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la vigente LEC por la vía del artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria.....</i>	620
<i>Informe 9/2017 sobre la posibilidad de inscripción de actos de reparcelación firmes tras la declaración de nulidad del planeamiento.....</i>	624
<i>Informe 10/2017 sobre proyecto “pensium”, de contrato de crédito con garantía de anticresis.....</i>	648
<i>Informe 11/2017 sobre la identificación de los titulares reales conforme a la legislación sobre prevención del blanqueo de capitales.....</i>	685
<i>Informe 12/2017 sobre la justificación del pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en las escrituras con fincas en un gran número de Registros de la Propiedad.....</i>	694
<i>Informe 13/2017 sobre los expedientes de expropiación forzosa regulados en la ley murciana 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca, y su relación con el otorgamiento de nuevos títulos de constitución de propiedad horizontal respecto de los edificios</i>	

<i>ruinosos y la condición de la comunidad de propietarios como beneficiaria de los expedientes de expropiación forzosa</i>	697
<i>Informe 14/2017 sobre la posibilidad de inscripción de una escritura de renuncia abdicativa del dominio</i>	708
<i>Informe 15/2017 sobre cancelación de hipoteca dentro de un procedimiento concursal cuando el concursado es hipotecante no deudor</i>	714
<i>Informe 16/2017 sobre mandamiento de anotación preventiva de embargo administrativo múltiple a favor de varios ayuntamientos..</i>	722
<i>Informe 17/2017 sobre si son necesarias las tasaciones eco en las hipotecas navales para que se pueda utilizar el procedimiento de ejecución hipotecaria directo.....</i>	727
<i>Informe 18/2017 sobre la posibilidad de ampliar el plazo de duración y el contenido de un derecho de superficie sobre un bien patrimonial afecto materialmente a un servicio público, con efectivo destino en la actualidad a un centro docente de la UNED, con objeto de mantener y extender esa finalidad docente</i>	735
<i>Informe 19/2017 sobre cancelación de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria</i>	743
<i>Informe 20/2017 sobre la posibilidad de anotar preventivamente un embargo por deudas del impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana de una finca —hoy inscrita a nombre de un tercero distinto del sujeto pasivo de dicho impuesto— a través de la figura de la hipoteca legal tácita del artículo 194 de la Ley Hipotecaria</i>	748
<i>Informe 21/2017 sobre la posibilidad de vinculación jurídica entre distintos apartamentos de una división horizontal en razón de su unidad de explotación de uso turístico y diversas cuestiones jurídicas relacionadas con dicha vinculación</i>	751
<i>Informe 22/2017 sobre un supuesto de deslinde, desafectación parcial y segregación de un monte de utilidad pública y la posibilidad de rectificar la cabida de la finca a través del citado deslinde</i>	763
<i>Informe 23/2017 en relación con una minuta de hipoteca en garantía de rentas periódicas para garantizar un contrato de sale-lease-back..</i>	769

<i>Informe 24/2017 sobre la posibilidad de daciones en pago de deudas a favor de comunidades de propietarios en Régimen de Propiedad Horizontal</i>	775
<i>Informe 25/2017 sobre la forma de practicar una cancelación de reparcelación urbanística</i>	782
Índice de materias	789

+ebook
GRATIS

FUNCIÓN NOTARIAL Y JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

CARLOS JIMÉNEZ GALLEGO



tirant
lo blanch

TRATADOS



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

TRATADOS

Este libro comenta las actuaciones encomendadas a los notarios por la ley 15/2015, de jurisdicción voluntaria, las modificaciones del Código Civil y de la ley del Registro civil así como la normativa europea sobre cada materia.

Se trata, salvo en caso de las declaraciones de herederos intestados, de actuaciones completamente nuevas, con la consiguiente dificultad de interpretación de muchas normas, pues la ley 15/2015, aun siendo mejor que otras desde el punto de vista de técnica jurídica, no es todo lo buena que hubiera sido de desear.

A diferencia de obras que sólo contienen explicaciones y libros de formularios con apenas mínimos comentarios, este libro, escrito por un único autor, trata de combinar ambas cosas. Así, quien lo necesite, aunque no esté familiarizado con el asunto, dispondrá de modelos para iniciar sin demora su tarea y de una obra de consulta para ir resolviendo sus dudas, con referencia a bibliografía sobre la materia.

Y este libro aborda, como peculiaridad respecto de otras obras, la perspectiva internacional, como cuestión no marginal. Esta perspectiva la tiene el autor, como notario de Palma de Mallorca, por su quehacer diario. Tras dos años de vigencia de la ley 15/2015, ha tenido elementos transnacionales en todos los tipos de expedientes que ha tramitado. En casi todos los capítulos se han tenido en cuenta los problemas que pueden aparecer en supuestos internacionales y se comentan los Reglamentos europeos, incluido el Reglamento (UE) 2016/1103, de 24 de junio, aplicable desde enero de 2019, sobre régimen económico matrimonial.

Esta obra, escrita cuando el autor ha tramitado él mismo casi todo lo que comenta, ofrece a notarios, abogados y, en general a todo el que tenga que vérselas con alguna de estas actuaciones, una ayuda para que no tenga que dedicar un tiempo –del que quizá no dispone– al estudio de la ley.



tirant
lo blanch



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

Índice

Prólogo	17
---------------	----

Capítulo I

EL ACTA PREVIA Y LA CELEBRACIÓN DEL MATRIMONIO

PRIMERA PARTE: EL ACTA O EXPEDIENTE PREVIO A LA CELEBRACIÓN DEL MATRIMONIO	26
1. Competencia.....	27
1.1. Competencia internacional.....	29
2. Tramitación. La solicitud inicial	33
2.1. Contenido de la solicitud	33
2.2. Documentación a aportar.....	36
2.3. El caso del matrimonio por poder.....	37
2.4. La ratificación de la solicitud	39
3. Audiencia de los contrayentes	40
3.1. La capacidad y la ausencia de impedimentos	41
3.1.1. ¿Quién elige el médico?	43
3.2. El control de los matrimonios fraudulentos.....	45
4. Publicación de anuncios y diligencia sustitutoria.....	50
4.1. La diligencia sustitutoria.....	51
5. Otras pruebas o actuaciones	52
6. Conclusión del expediente	53
6.1. Expedición de copias	57
6.2. El certificado de capacidad matrimonial.....	59
7. Peculiaridades de la tramitación en caso de matrimonio secreto.....	60
8. El acta o expediente “a posteriori” de la celebración del matrimonio.....	61
SEGUNDA PARTE: LA CELEBRACIÓN DEL MATRIMONIO.....	64
1. Competencia.....	64
1.1. El lugar de celebración	66
1.2. Una cuestión de Derecho transitorio	67
2. Contenido de la escritura.....	70
3. Expedición de copias y comunicación al Registro civil.....	75
3.1. La calificación por el encargado del Registro Civil	76
4. Formas extraordinarias de celebración del matrimonio	77
4.1. Matrimonio en peligro de muerte.....	77
4.2. Matrimonio secreto.....	79
5. Modelos para la práctica	80
5.1. Acta previa a la celebración.....	80
5.2. Escritura de celebración de matrimonio	88
5.3. Certificado de capacidad matrimonial para su uso en el extranjero.....	90

*Capítulo II***ACTA PARA LA CONSTANCIA DEL RÉGIMEN ECONÓMICO
MATRIMONIAL LEGAL**

PRIMERA PARTE: ACTUACIÓN NOTARIAL REGULADA POR EL DERECHO INTERNO ESPAÑOL	94
1. La competencia territorial	96
2. El requerimiento	98
2.1. Sujetos.....	98
2.2. Documentación a aportar.....	99
3. Actuación del notario.....	101
3.1. Denegación de la notoriedad.....	102
3.2. Comunicación al Registro Civil.....	103
4. La posible actuación internacional del notario español.....	105
4.1. Competencia territorial	105
4.2. Ley aplicable.....	107
4.3. Peculiaridades en cuanto a la tramitación	108
5. Modelo para la práctica.....	109
SEGUNDA PARTE: EL REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/1103 DE 24 DE JUNIO	114
1. Presentación del Reglamento.....	114
1.1. Ámbito de aplicación temporal y espacial.....	114
1.2. Ámbito de aplicación objetivo o material.....	116
1.3. Algunas definiciones importantes.....	117
2. Competencia.....	121
2.1. Los criterios de competencia	122
2.2. Aplicación de las normas del Derecho interno español tras el Reglamento europeo	126
3. Ley aplicable	126
3.1. Elección de ley.....	129
3.2. El acuerdo de elección de ley.....	133
3.3. Ley aplicable en defecto de elección	137
3.4. Ambito de la ley aplicable.....	141
3.5. Estados plurilegislativos	142
4. Reconocimiento de resoluciones	143

*Capítulo III***LA SEPARACIÓN MATRIMONIAL Y EL DIVORCIO ANTE NOTARIO**

1. Panorama de Derecho comparado (UE) sobre procedimientos de divorcio	154
2. La actuación notarial regulada por el Derecho interno español	156
2.1. La comparecencia personal.....	157
2.2. La actuación de abogado.....	160
2.3. Los hijos.....	160
2.4. El convenio regulador	163
2.5. Para concluir este apartado:.....	166
2.6. Planteamiento de la cuestión transnacional	167

3.	El Reglamento europeo 2201/2003 relativo a la competencia, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia matrimonial y de responsabilidad parental.....	168
3.1.	Presentación del Reglamento.....	168
3.1.1.	Ámbito de aplicación temporal y espacial.....	169
3.1.2.	Ámbito de aplicación objetivo.....	170
3.1.3.	Algunas definiciones importantes.....	176
3.1.4.	Modificaciones del Reglamento 2201/2003 habidas tras su entrada en vigor	178
3.2.	Competencia territorial	178
3.2.1.	Los criterios de competencia	179
3.2.2.	Normas de competencia del Derecho interno español.....	186
3.2.3.	La aplicación del Derecho interno español teniendo en cuenta el Reglamento	189
3.3.	Reconocimiento y ejecución de resoluciones.....	193
3.3.1.	El reconocimiento	194
3.3.2.	La ejecución	198
3.3.3.	Formalidades comunes	202
4.	Ley aplicable a la separación matrimonial y al divorcio: el Reglamento europeo 1259/2010, de 20 de diciembre de 2010, sobre cooperación reforzada en el ámbito de ley aplicable al divorcio y separación judicial.....	204
4.1.	Presentación del Reglamento.....	204
4.1.1.	Ámbito de aplicación temporal y espacial.....	205
4.1.2.	Ámbito de aplicación objetivo.....	205
4.2.	Elección de ley.....	206
4.2.1.	El acuerdo de elección	207
4.3.	Ley aplicable en defecto de elección	210
4.3.1.	Ley aplicable en caso de Estados plurilegislativos	211
4.3.2.	Para concluir el apartado de ley aplicable.....	212
5.	Modelo para la práctica.....	213

Capítulo IV

LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS INTESTADOS

1.	Naturaleza de esta actuación notarial	220
2.	Reglas de competencia.....	222
2.1.	Competencia material u objetiva	222
2.2.	Competencia funcional	222
2.3.	Competencia territorial (nacional e internacional)	226
2.4.	Un caso especial: el posible requerimiento por notario que no es competente por razón del territorio	231
3.	Legitimación activa.....	232
4.	Requisitos de la solicitud.....	235
5.	Los testigos.....	239
6.	Las notificaciones a interesados	242
6.1.	¿A quién hay que notificar? (en concreto).....	244
6.2.	¿Qué hay que notificar?	246
6.3.	¿Cómo hay que notificar?	247

7. La notificación en el extranjero	247
8. La práctica de otras pruebas	250
9. El cierre del acta y la protocolización	253
10. La cuestión del acta única o de la doble acta	256
11. La rectificación de la declaración.....	258
12. La calificación registral	260
13. Modelos para la práctica	261
13.1. Acta para la declaración de herederos intestados.....	261
13.2. Acta de conclusión de expediente de declaración de herederos intestados	268

Capítulo V

ACTUACIONES NOTARIALES RELATIVAS A TESTAMENTOS OLÓGRAFOS

1. Modificación de la regulación sustantiva (Código Civil)	269
2. La nueva regulación notarial	271
3. La tramitación.....	275
3.1. Tipo de documento notarial	275
3.2. Competencia	276
3.3. El requirente. Requisitos de la solicitud.....	278
3.4. Las notificaciones.....	282
3.4.1. ¿A quién hay que notificar?	282
3.4.2. ¿Qué hay que notificar?	285
3.4.3. ¿Cómo hay que notificar?	286
3.5. Los testigos	287
3.6. La prueba pericial.....	289
3.7. El cierre del acta y la protocolización.....	290
4. Modelos para la práctica	292
4.1. Acta para la adveración y protocolización de testamento ológrafo.....	292
4.2. Acta de conclusión de expediente de adveración y protocolización de testamento ológrafo.....	299

Capítulo VI

ACTUACIONES NOTARIALES RELATIVAS A TESTAMENTOS CERRADOS

1. Novedades legislativas	302
2. La tramitación	303
2.1. Normas de competencia.....	303
2.2. Tipo de documento notarial	303
2.3. El requirente en los diversos supuestos	304
2.4. Requisitos de la solicitud	308
3. Las notificaciones	309
3.1. ¿A quién hay que notificar?	309
3.2. ¿Qué hay que notificar?	311
3.3. ¿Cómo hay que notificar?	312
3.4. La comparecencia: adveración y apertura-lectura	312
4. El cierre del acta y la protocolización	314
5. Modelos para la práctica	316

5.1. Acta de inicio de expediente para la adveración y protocolización de testamento cerrado	317
5.2. Acta de conclusión de expediente de adveración, apertura y protocolización de testamento cerrado	323
5.3. Acta de conclusión (sin protocolización) de expediente relativo a testamento cerrado	324
5.4. Acta de presentación de testamento cerrado	325

Capítulo VII

ACTUACIONES NOTARIALES RELATIVAS A TESTAMENTOS ORALES

1. Presentación de la normativa y de supuestos prácticos	329
2. Comentario de algunos problemas de Derecho sustantivo	332
2.1. ¿En qué situación hay peligro inminente de muerte?	332
2.2. La obligación de escribir el testamento	333
2.3. Los requisitos de los testigos	335
2.4. Los plazos de caducidad	335
3. La tramitación	336
3.1. Notario competente	336
3.2. Tipo de documento notarial	336
3.3. El requirente y requisitos de la solicitud	337
4. Las notificaciones	338
4.1. ¿A quién hay que notificar?	338
4.2. ¿Qué hay que notificar?	340
4.3. ¿Cómo hay que notificar?	340
4.4. La adveración	341
5. El cierre del acta y la protocolización	342
6. Resolución de los supuestos planteados al principio del capítulo	343
6.1. Primer supuesto	343
6.2. Segundo supuesto	345
7. Modelos para la práctica	346
7.1. Acta de inicio de expediente para la adveración y protocolización de testamento oral	346
7.2. Acta de conclusión de expediente de adveración y protocolización de testamento oral	353
7.3. Acta de conclusión (sin protocolización) de expediente relativo a testamento oral	354

Capítulo VIII

ACTUACIONES NOTARIALES EN RELACIÓN A ALBACEAS Y CONTADORES PARTIDORES

1. La renuncia al cargo de albacea	358
1.1. La competencia territorial	358
1.2. La tramitación	359
1.3. La "justa causa al criterio del Secretario judicial o del Notario"	361

1.4.	¿Puede autorizarse una escritura de renuncia sin justa causa o sin alegar causa?	362
2.	La prórroga del cargo de albacea	363
2.1.	La tramitación	365
2.2.	¿Hay que notificar a los interesados?	366
2.3.	¿Hay que apreciar justa causa para conceder la prórroga?	368
3.	La aceptación y excusa del cargo de albacea	369
4.	El nombramiento de contador-partidor dativo	373
4.1.	Los requirentes: "A petición de herederos y legatarios que representen al menos el 50% del haber hereditario"	375
4.2.	La tramitación: ¿escritura o acta?	379
4.3.	La notificación a los demás interesados	380
a)	A quién hay que notificar	380
b)	Forma, contenido y plazo	381
4.4.	Actuaciones posteriores a la notificación	383
4.5.	¿Es aplicable la normativa sobre nombramiento de contador partidor dativo en los Derechos civiles autonómicos?	386
5.	La aprobación de la partición realizada por el contador-partidor dativo	389
5.1.	La posible notificación a los interesados	390
5.2.	La notificación en el extranjero	393
5.3.	¿Qué control debe realizar el notario para aprobar la partición?	396
5.4.	La escritura que aprueba la partición	398
5.5.	La no aprobación de la partición	399
6.	La renuncia y la prórroga del cargo de contador-partidor	400
7.	Modelos para la práctica	401
ANEXO AL CAPÍTULO VIII: LA APROBACIÓN DE LA PARTICIÓN EN LOS CASOS DE PAGO EN METÁLICO DE LA LEGÍTIMA		417
1.	Algunas cuestiones de Derecho sustantivo	418
2.	La tramitación de la aprobación de esta partición	425
3.	¿Es aplicable esta normativa en los Derechos civiles autonómicos?	429

Capítulo IX

EL BENEFICIO DE INVENTARIO

1.	Modificaciones legales	431
2.	Algunas precisiones terminológicas	434
3.	Los plazos para hacer uso del beneficio de inventario y el inicio de su cómputo	439
3.1.	El artículo 1014 CC plantea principalmente la cuestión del plazo.	439
4.	Competencia notarial. La competencia internacional	443
4.1.	La competencia internacional	445
5.	Tipo de documento notarial	450
6.	El requirente. Requisitos de la solicitud	451
6.1.	Requisitos de la solicitud	454
7.	Las notificaciones	455
7.1.	¿A quién hay que notificar?	455
7.2.	¿Qué hay que notificar? ¿Una comparecencia en fecha exacta o informarles del día que se inicia el inventario?	455
7.3.	¿Cómo hay que notificar?	456

8.	La formación del inventario	457
8.1.	El inicio de las actuaciones	457
8.2.	Fijación del activo	457
8.3.	Fijación del pasivo	458
8.4.	Plazo	459
8.5.	La administración de la herencia	460
8.6.	El cierre del expediente y la protocolización	460
9.	Modelos para la práctica	461
9.1.	Acta de conclusión de expediente de formación de inventario	467

Capítulo X

EL OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN

1.	Modificación de la regulación sustantiva	469
1.1.	Algunas notas sobre el régimen legal del ofrecimiento de pago y consignación	471
2.	El nuevo artículo 69 de la ley del Notariado	472
3.	El ofrecimiento de pago	476
3.1.	La tramitación	476
3.1.1.	Competencia notarial	476
3.1.2.	Legitimación	477
3.1.3.	Contenido de la solicitud	478
3.1.4.	Forma documental	481
3.1.5.	Trámites posteriores	482
3.2.	Los casos exceptuados de ofrecimiento de pago	485
4.	La consignación	487
4.1.	Trámites	488
4.1.1.	Contenido de la notificación	490
4.1.2.	Forma de la notificación	490
4.2.	Conclusión	491
5.	Comparación con el expediente ante el juzgado (arts. 98 y 99 LJV)	492
5.1.	Esquema de la tramitación	493
5.2.	En definitiva	494
6.	Modelos para la práctica	495
6.1.	Acta de conclusión de expediente de ofrecimiento de pago y consignación	503

Capítulo XI

LA RECLAMACIÓN DE DEUDAS DINERARIAS NO CONTRADICHAS

1.	Breve reseña del proceso monitorio de la LEC	506
2.	La legislación europea: el Reglamento (CE) n° 1896/2006	508
2.1.	Tramitación	510
3.	La regulación de la ley 15/2015	513
3.1.	Competencia notarial	516
3.2.	Legitimación y contenido de la solicitud	520
3.2.1.	Legitimación activa	520
3.2.2.	Legitimación pasiva	521

3.2.3.	Contenido de la solicitud	521
3.3.	La notificación al deudor	524
3.3.1.	¿A quién hay que notificar?	524
3.3.2.	Contenido de la notificación	525
3.3.3.	Forma de la notificación	525
3.4.	Las posibles actuaciones del deudor	529
3.4.1.	Pago	529
3.4.2.	Oposición	532
3.4.3.	Incomparecencia	534
3.4.4.	Conclusión	534
3.5.	Nota final comparativa	535
3.5.1.	La tramitación notarial y el juicio monitorio de la LEC	535
3.5.2.	La tramitación notarial y el proceso monitorio europeo	536
4.	Modelos para la práctica	536
4.1.	Acta de conclusión de expediente de reclamación de deuda dineraria ...	544
ANEXO AL CAPÍTULO XI: EL TÍTULO EJECUTIVO EUROPEO (REGLAMENTO 805/2004, DE 21 DE ABRIL DE 2004)		545
1.	El documento base del certificado de título ejecutivo europeo	546
2.	El certificado de título ejecutivo europeo	551
2.1.	Quién puede certificar	551
2.2.	Quién puede pedir la expedición del certificado	552
2.3.	Contenido del certificado	553
2.4.	Forma del certificado	554
2.5.	Trámites posteriores a la certificación	556
2.6.	Modificaciones o rectificaciones del certificado	557
3.	La ejecución en el Estado de destino. Una precisión sobre la eficacia que el Reglamento europeo pretende	557
3.1.	La ejecución: sin fase declarativa y ¿sin oposición posible por el ejecutado? ..	557
3.2.	Hay causas de denegación, suspensión y limitación de la ejecución en el Estado de destino, recogidas en los artículos 21 y 23 del Reglamento	559
4.	Modelo para la práctica: certificado de título ejecutivo europeo	560

Capítulo XII

LA SUBASTA NOTARIAL

1.	Presentación de la nueva normativa	563
2.	Ámbito de aplicación	565
3.	Normas de competencia territorial	571
4.	El requerimiento	573
4.1.	Sujetos	574
4.2.	Objeto	575
4.3.	Pliego de condiciones de la subasta	577
5.	La tramitación previa a la subasta	577
5.1.	Las consultas a Registros	578
5.2.	La valoración	580
5.3.	La convocatoria. Anuncios y notificaciones	583
5.4.	Oposición a la celebración de la subasta	590
6.	Celebración de la subasta	591

6.1. Una cuestión dudosa: ¿cabe la adjudicación al ejecutante?	596
7. Trámites posteriores	599
8. Suspensión de la subasta	606
9. Modelos para la práctica	612

Capítulo XIII

NUEVAS ACTUACIONES NOTARIALES EN MATERIA MERCANTIL

1. Robo, hurto, extravío o destrucción de títulos valores o representación de partes de socio	625
1.1. Normas de competencia, objetiva y territorial	628
1.1.1. Competencia objetiva	628
1.1.2. Competencia territorial	633
1.2. La solicitud: legitimación activa y contenido	634
1.2.1. Contenido de la solicitud	635
1.3. Las notificaciones	637
1.3.1. A quién hay que notificar	637
1.3.2. Contenido de la notificación	638
1.3.3. Forma de la notificación	638
1.4. La comparecencia	639
1.5. Medidas asegurativas	641
1.6. Fase posterior a la comparecencia y conclusión del expediente	644
1.6.1. Conclusión del expediente	646
2. Depósitos en materia mercantil	647
3. Nombramiento de perito en contratos de seguro	649
4. Modelos para la práctica	656
4.1. Acta de inicio de expediente de designación de perito en contrato de seguro	664
NOTAS DE BIBLIOGRAFÍA	673
ANEXO NORMATIVO	691

REVISTA ESPAÑOLA DE LA

Función Consultiva

Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana



Estudios



Doctrina comparada



Dictámenes



Jurisprudencia



Bibliografía



Normativa



Información institucional

Julio/Diciembre

2016

nº 26

ISSN: 1698-6849

SUMARIO

Presentación 11

Estudios

a) XVII Jornadas de la Función Consultiva

FRANCISCO LÓPEZ MENUDO. *Algunos aspectos clave de la reforma del Procedimiento Administrativo Común y del Régimen Jurídico del Sector Público* 17

JUAN JOSÉ SUAY RINCÓN. *El control de la potestad reglamentaria ..* 45

FELIO J. BAUZÁ MARTORELL. *Contratación verbal e ingresos obtenidos ilícitamente*..... 89

b) Otros Estudios

ALBERT NOGUERA FERNÁNDEZ. *Hacia una reforma de la Carta Social Europea: Propuestas para seguir avanzando en la justiciabilidad de los derechos sociales* 105

PAU MONZÓ BÁGUENA. *La responsabilidad patrimonial de la Administración Pública en el ámbito sanitario en la doctrina del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana*..... 127

Doctrina de los Consejos Consultivos

Responsabilidad Patrimonial por actos de los concesionarios o contratistas de la Administración.

COMISIÓN JURÍDICA ASESORA DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA
Francesca Mas Casanova 143

CONSEJO JURÍDICO CONSULTIVO DE LA COMUNITAT VALENCIANA
Pablo J. Collado Beneyto 159

CONSEJO CONSULTIVO DE ARAGÓN
Elisa Moreu Carbonell 165

CONSEJO CONSULTIVO DE GALICIA
Pablo López Paz 175

CONSEJO CONSULTIVO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
Estela Ramón García 183

COMISIÓN JURÍDICA ASESORA DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Carlos Yáñez Díaz 189

Dictámenes

COMISIÓN JURÍDICA ASESORA DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA	
Dictamen 257/2016, de 29 de septiembre, en relación a la revisión de oficio a instancia del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona sobre la declaración de nulidad de pleno derecho del Acuerdo de 15 de diciembre de 2015 respecto de la colegiación de un funcionario interino del Grupo A	195
CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA	
Dictamen 358/2017, de 7 de junio, sobre la Proposición de Ley de modificación de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en materia de limitación de mandatos	203
CONSEJO CONSULTIVO DE ARAGÓN	
Dictamen 38/2017, de 27 de febrero, sobre la consulta respecto de las pruebas selectiva para cubrir 133 plazas del Cuerpo de Auxiliar de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.....	263
COMISIÓN JURÍDICA ASESORA DE LA COMUNIDAD DE MADRID	
Dictamen 102/2016, de 12 de mayo, sobre el Anteproyecto de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, para la inclusión de medidas de regeneración democrática	283

Jurisprudencia

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia de 18 de enero de 2017 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª) sobre los límites a las facultades de revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho. [<i>revisión de oficio de actos nulos – efectos de la nulidad – buena fe – seguridad jurídica – límites a la revisión de oficio – reintegro de subvenciones</i>]	317
Sentencia de 4 de mayo de 2017 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª) sobre los efectos de la cosa juzgada en el procedimiento de revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho. [<i>revisión de oficio de actos nulos – fuerza de la cosa juzgada – requisitos de la revisión de oficio – seguridad jurídica – procesos selectivos</i>]	327

Notas Bibliográficas

- Recensión del libro: «*Las barreras electorales. Gobernabilidad versus representatividad*»
María Isabel Montserrat Sánchez-Escribano 337

Legislación

- CONSEJO CONSULTIVO DE GALICIA
Ley 2/2017, de 8 de febrero, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Ordenación
-Extracto- 347

Información Institucional

- Consejo de Estado 355
Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña 356
Comisión Jurídica Asesora de Cataluña 356
Consejo Consultivo de Andalucía 357
Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana.. 357
Consejo Consultivo de Galicia 358
Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha..... 358
Consejo de Navarra 358

Autores

361

Consejo de Redacción

365

Instrucciones a los autores

367

Boletín de suscripción

369



UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA

Revista Española de

Derecho Canónico

JULIO-DICIEMBRE 2017

Vol. 74 nº 183



SUMARIO/SUMMARY

I. ARTÍCULOS/ARTICLES

1. José María Acuyo Verdejo, *El hecho religioso ¿factor de paz o de conflicto?*..... 339-367
The religious fact a factor of peace or conflict?
2. Francisco José Campos Martínez, *Derechos fundamentales del investigado y aplicación de medidas cautelares. Un estudio a partir del art. 19 de las «normas sobre los delitos más graves»* 369-423
Fundamental rights of the investigated and application of precautionary measures. A study from art. 19 of the «norms on more serious delicts»
3. José M^a Martí Sánchez, *El discurso religioso ante el derecho: su aportación a la convivencia* 425-446
The religious discourse and the Law: its contribution to the foundations of society
4. María José Roca Fernández, *Cambio de sexo e idoneidad para impartir clases de religión católica en el derecho español* 447-458
Change of sex and competence to impart classes of catholic religion in spanish law

II. DOCUMENTACIÓN/DOCUMENTATION

1. Presentación de las felicitaciones navideñas de la Curia Romana. Discurso del Santo Padre Francisco, Sala Clementina, 22.12.2016. Texto. Comentario: La Curia romana: reforma, criterios y actuaciones (Raúl Román Sánchez) 461-485
2. Lettera apostolica in forma di motu proprio del Sommo Pontefice Francesco «Magnum Principium» con la quale viene modificato il can. 838 del Codice di Diritto Canonico, 03.09.2017. Texto italiano. Nota sobre el can. 838 del C.I.C. Comentario al Motu Proprio del Secretario de la Congregación para el Culto Divino y la Disciplina de los Sacramentos. 487-497

3.	Carta Apostólica en forma de motu proprio del Sumo Pontífice Francisco «Summa Familiae Cura» con la que se instituye el Pontificio Instituto Teológico Juan Pablo II para las ciencias del matrimonio y de la familia, 08.09.2017. Texto. Comentario (José María Rodríguez-Veleiro)	499-504
4.	Pontificio Consejo para los Textos Legislativos. Interpretación auténtica al can. 1041, nn. 4-5 del CIC, 31.05.2016. Texto. Comentario (Ángel David Martín Rubio)	505-510
III.	RECENSIONES/ <i>BOOK REVIEW</i>	513-517
IV.	ÍNDICES / INDEX (Francisco Cantelar Rodríguez)	519-530

ANUARIO
DE
HISTORIA DEL
DERECHO
ESPAÑOL

TOMO LXXXVII



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA
Y PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES

BOE BOLETIN
OFICIAL DEL
ESTADO

ESTUDIOS

<i>¿El ocaso de una reina? Gobierno, administración patrimonial, muerte y exequias de Isabel de Portugal (1454-†1496)</i> , por Francisco de Paula Cañas Gálvez.....	9
<i>La mujer en el proceso inquisitorial: hechicería, bigamia y solicitud</i> , por María José Collantes de Terán de la Hera.....	55
<i>Constitucionalismo y emergencia del criollismo en las islas Filipinas (1809-1815)</i> , por Patricio Hildalgo Nuchera.....	89
<i>El Tribunal del Jurado en Granada: 1890, la experiencia de un año</i> , por Miguel Ángel Morales Payán.....	123
<i>La tradición textual: notas sobre el Praefacio de Mommsen al Digesto</i> , por Juan Alfredo Obarrio Moreno y José Miguel Piquer Marí.....	167
<i>El Tribunal de Reposición, Tribunal Supremo de Casación de José Bonaparte</i> , por José María Puyol Montero.....	225
<i>Ordenar la ciudad: Derecho y urbanismo en la Edad Moderna castellana</i> , por Isabel Ramos Vázquez.....	229
<i>Perspectivas jurídicas romanas de Cy-près en la órbita del stare decisis del Common Law Angloamericano</i> , por Guillermo Suárez Blázquez.....	333
<i>El Tratado de Blois de 1505 como fundamento de la razón de estado en la estrategia de Fernando El Católico</i> , por Jorge Urosa Sánchez.....	377
<i>La Junta del Nuevo Código de Indias (1776-1820): observaciones y precisiones de revisión para una renovada interpretación</i> , por José María Vallejo García-Hevia.....	416

MISCELÁNEA

<i>Showing the Truth to the Judge: the Role of Proofs in the Consulate of Seville during the Late 16th Century</i> , por Ana B. Fernández Castro.....	481
---	-----

	Páginas
<i>La organización institucional de la Tierra de Segovia en el Antiguo Régimen</i> , por Enrique Gallego Lázaro	499
<i>Tienen poemas y leyes en verso de gran antigüedad, que dicen de seis mil (versos/años). Notas sobre el Derecho entre los turdetanos</i> , por Enrique Gozalbes-Cravioto	525
« <i>No se trata agora de sus fueros, sino de defenderlos en sus casas</i> ». <i>El alojamiento del ejército de Cantabria en la frontera pirenaica occidental y los recursos de oposición locales (1638-1639)</i> , por Imanol Merino Malillos	549
<i>Apuntaciones en torno a la cuestión del origen del Consejo de Estado en el antiguo régimen</i> , por Miguel Ángel Pérez de la Canal	585
<i>El Derecho procesal en el pensamiento de Nicolás María Rivero</i> , por Raúl Sánchez Gómez	593
 DOCUMENTOS	
<i>Misivas en romance remitidas desde la corte nazarí. Análisis diplomático</i> , por Ana Labarta	619
 HISTORIOGRAFÍA	
<i>La biblioteca de Eduardo Pérez Pujol: la formación intelectual de un catedrático de derecho de Valencia en la Restauración</i> , por Yolanda Blasco Gil y Armando Pavón Romero	657
<i>La distinción entre delito y pecado en la tradición penal bajomedieval y moderna. Una propuesta revisionista de la historiografía española, europea y anglosajona</i> , por Aniceto Masferrer	693
<i>La tredicesima tavola, revisited</i> , por Bernardo Periñán Gómez	757
 BIBLIOGRAFÍA	
BADORREY MARTÍN, Beatriz, <i>Otra Historia de la Tauromaquia: Toros, Derecho y Sociedad (1235-1854)</i> , Madrid, Boletín Oficial del Estado, 2017 (José María Vallejo García-Hevia)	797
BERMEJO CABRERO, José Luis, <i>Organización hacendística de los Austrias a los Borbones: Consejos, Juntas y Superintendencias</i> , Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2016 (Tomàs de Montagut i Estragués) .	826
CORONAS GONZÁLEZ, Santos M., <i>Los juramentos forales y constitucionales de Felipe V en los reinos de España (1700-1702)</i> , (Juan Baró Pazos)	829
GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Enrique, <i>El Poder de las Letras. Por una historia social de las universidades de la América hispana en el periodo colonial</i> (Carles Tormo Camallonga)	831
WATTS, J., <i>La formación de los sistemas políticos</i> , Europa (1300-1500), Valencia, PUV, 2016 (Pere Ripoll Sastre)	835

	<u>Páginas</u>
VARIA	
<i>Obituarios</i>	841
• <i>Prof. Dr. D. Carlos Prieto González</i>	841
<i>Concursos para el acceso a cuerpos docentes (octubre de 2016–2017)</i> ..	842
OBJETIVOS	845
NORMAS DE PUBLICACIÓN EN EL AHDE	847
RELACIÓN DE COLABORADORES	849
ÍNDICE.....	851

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
ADMINISTRATIVO**

¿El «retorno» al Derecho administrativo?: manifestaciones en las leyes de procedimiento, régimen jurídico y contratos del sector público, *Eduardo Gamero Casado*

La libertad de salida del mercado en los sectores regulados, *José Manuel Sala Arquer*

Derecho al procedimiento en la relación administrativa multipolar (los derechos fundamentales como límite a la renuncia del legislador al control previo de actuaciones), *José María Baño León*

Supervisión administrativa del mercado de valores, *José Carlos Laguna de Paz*

Los límites al principio de la mayoría no sólo derivados del Estado de Derecho sino también del propio Estado democrático, *José Antonio Tardío Pato*

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR
EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA

DIRECTOR
LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER

SECRETARIO
TOMÁS CANO CAMPOS

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

NÚM. 189
ENERO-MARZO 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

TRIBUNA

EDUARDO GAMERO CASADO

- ¿EL «RETORNO» AL DERECHO ADMINISTRATIVO?: MANIFESTACIONES EN LAS LEYES DE PROCEDIMIENTO, RÉGIMEN JURÍDICO Y CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO 13

ESTUDIOS

JOSÉ MANUEL SALA ARQUER

- LA LIBERTAD DE SALIDA DEL MERCADO EN LOS SECTORES REGULADOS 27

JOSÉ MARÍA BAÑO LEÓN

- DERECHO AL PROCEDIMIENTO EN LA RELACIÓN ADMINISTRATIVA MULTIPOLAR (LOS DERECHOS FUNDAMENTALES COMO LÍMITE A LA RENUNCIA DEL LEGISLADOR AL CONTROL PREVIO DE ACTUACIONES) 47

JOSÉ CARLOS LAGUNA DE PAZ

- SUPERVISIÓN ADMINISTRATIVA DEL MERCADO DE VALORES 65

JOSÉ ANTONIO TARDÍO PATO

- LOS LÍMITES AL PRINCIPIO DE LA MAYORÍA NO SÓLO DERIVADOS DEL ESTADO DE DERECHO, SINO TAMBIÉN DEL PROPIO ESTADO DEMOCRÁTICO. LA DENOMINADA LEY CATALANA DE AUTODETERMINACIÓN COMO EJEMPLO 93

JURISPRUDENCIA

NURIA MARÍA GARRIDO CUENCA

- SEGURIDAD, RIESGOS Y EFECTOS ADVERSOS EN MATERIA DE VACUNACIÓN. JURISPRUDENCIA SOBRE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y REFLEXIÓN: ¿ES NECESARIO O CONVENIENTE UN FONDO ESPECÍFICO DE COMPENSACIÓN POR DAÑOS VACUNALES? 129

JAVIER SOLA TEYSSIERE

- LA EXISTENCIA DE UN ESTÁNDAR NORMATIVO EQUIVALENTE COMO CONDICIÓN DE CONSTITUCIONALIDAD DEL ANULADO PRINCIPIO DE EFICACIA NACIONAL DE LA LEY DE UNIDAD DE MERCADO (STC 79/2017) 173

XAVIER CODINA GARCÍA-ANDRADE

- EL ALCANCE DE LA REVISIÓN DE OFICIO DE UN ACTO ADMINISTRATIVO: ¿UNA CUESTIÓN EXENTA DEL CONTROL JUDICIAL? PROPÓSITO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 19/2017, DE 11 DE ENERO 201

VÍCTOR MANUEL SELIGRAT GONZÁLEZ

- RESPONSABILIDAD CIVIL POR USO INDEBIDO DE PRISIÓN PREVENTIVA. EL RESTRICTIVO GIRO JURISPRUDENCIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO: PROBLEMAS DE ADECUACIÓN CON PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES Y RECIENTES CRITERIOS DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS: CIVIL LIABILITY FOR IMPROPER USE OF PROVISIONAL IMPRISONMENT. RESTRICTIVE CASE LAW CHANGE: PROBLEMS AROUND ITS ACCORDANCE WITH CONSTITUTIONAL PRINCIPLES AND RECENT CRITERIA OF EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS 213

CRÓNICAS

LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER

- EVOcando AL PRESIDENTE DON NICETO ALCALÁ ZAMORA 235

JUAN MANUEL ALEGRE ÁVILA

- PATRIMONIO HISTÓRICO Y EXPOLIACIÓN: VARIACIONES Y PARADOJAS 241

M^o DEL PILAR BENSUSAN MARTÍN

- LA CONTROVERTIDA TÉCNICA DEL FRACKING: UNA DISYUNTIVA ENTRE EL IMPACTO SOCIOAMBIENTAL Y LA INDEPENDENCIA ENERGÉTICA 261

MAR MORENO REBATO

- NECESIDADES EDUCATIVAS ESPECIALES Y DISCAPACIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE ACCESO A LA UNIVERSIDAD, MÁSTER Y DOCTORADO Y EN LAS PRUEBAS DE EVALUACIÓN EDUCATIVA 289

FELIO JOSÉ BAUZÁ MARTORELL

- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA VIVIENDA TURÍSTICA VACACIONAL 313

INMACULADA GARRÓS FONT Y BEATRIZ CONTRERAS SOLER

ANÁLISIS DE LA DIRECTIVA EUROPEA RELATIVA A LAS MEDIDAS DESTINADAS A GARANTIZAR UN ELEVADO NIVEL COMÚN DE SEGURIDAD DE LAS REDES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN EN LA UNIÓN	347
--	-----

BIBLIOGRAFÍA

JOSÉ EUGENIO SORIANO GARCÍA

RECENSIÓN AL LIBRO DE F. PASCUA MATEO, «LAS SANCIONES EN SERIO. HACIA UN DERECHO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR COMÚN EUROPEO EN EL MERCADO DE VALORES»	369
---	-----

RAFAEL DUARTE MARTÍNEZ

RECENSIÓN AL LIBRO DE MIGUEL BELTRÁN Y DANIEL SARMIENTO, «UN TRIBUNAL PARA LA CONSTITUCIÓN»	373
NORMAS DE PUBLICACIÓN	379

REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO



octubre-diciembre 2017

ESPAÑA



NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

ESTUDIOS DOCTRINALES

RECENSIONES

**COMENTARIOS A SENTENCIAS
Y RESOLUCIONES**

SUMARIO

IN MEMORIAM. HOMENAJE A D. ANTONIO RODRÍGUEZ ADRADOS

Necrológica de Antonio Rodríguez Adrados (Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. Madrid. 27 de noviembre de 2017) 11
José Ángel Martínez Sanchiz

Antonio Rodríguez Adrados, también notario rural 23
María Victoria Rodríguez de Prada

Visión panorámica de los protocolos notariales 27
Antonio Rodríguez Adrados

Intervención, el 20 de febrero de 2008, en la recepción ofrecida por el Ilustre Colegio Notarial de Madrid a los opositores a notarías de la academia "Columela" aprobados en las oposiciones de Valladolid, 2008 51
Antonio Rodríguez Adrados

Borrador para la intervención en la presentación de la versión española, traducción de Antonio Fernández de Buján, introducción de Federico Fernández de Buján, del libro "El proceso contra Jesús", a cargo de Francesco Amarelli y Francesco Lucrezi 55
Antonio Rodríguez Adrados

Antonio Rodríguez Adrados, el notario y el instrumento público	71
Antonio Linage Conde	

¿Fue nulo el testamento del Rey Católico?	139
Alberto Sáenz de Santa María Vierna	

ESTUDIOS DOCTRINALES

José Bono y Huerta y la historia del Notariado	161
Antonio Linage Conde	

La evolución social como justificación de la legislación civil de fuente autonómica	225
José María Endemaño Aróstegui	

"Nuevos patrones de familia y desvinculación de la verdad biológica en la determinación de la filiación: hacia una reformulación del estatuto del <i>concepturus</i>". A propósito de la Resolución de la DGRN de 8 de febrero de 2017 y la admisión –no tan velada– de los reconocimientos de complacencia	277
Carolina del Carmen Castillo Martínez	

Soluciones prácticas en materia de legítimas	317
Víctor Manuel Garrido de Palma	

RECENSIONES

"Sobre la Codificación holandesa, el Derecho y la Codificación europea" (Ensayos en honor del Prof. Hartkamp)	341
Gabriel García Cantero	

"El ordenamiento jurídico de las aguas y la agricultura como campo de batalla". J. A. Navarro Fernández, Ed. Reus, Col. Derecho Agrario y Alimentario, Madrid, 2017	377
José María de la Cuesta Sáenz	

"El archivo de Vicente Aleixandre", de Alberto Sáenz de Santa María Vierna, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Extremadura, Cáceres, 2017	381
Manuel de Peralta Carrasco	
"Retos y tendencias del Derecho de la Contratación Mercantil". Miranda Serrano, L. M. / Pagador López, J. (dirs.), Marcial Pons, Madrid, 2017	385
José Miguel Embid Irujo	
"Responsabilidad Civil por vulneración del Derecho al Honor en las redes sociales". Herrera de las Heras, R., Reus, 2017	393
Esther Muñiz Espada	
"La propiedad compartida y la propiedad temporal". Vol. col. dir. S. Nasarre Aznar, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017	395
Esther Muñiz Espada	
"Tratado de Derecho Agrario". Esther Muñiz Espada y Pablo Amat Llombart, Editorial La Ley, Wolters Kluwer, 2017	401
Begoña González Acebes	

COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

"La personalidad latente de la sociedad extinguida". Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo civil, pleno) 1991/2017, 24 de mayo	407
José Miguel Embid Irujo	
"Contratos de compraventa, figuras afines y «contratos mixtos» en el marco de la reforma del Derecho Contractual europeo". A propósito de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala 10.^a), de 7 de septiembre de 2017 (asunto C-247/16)	427
Luis Hernando Cebriá	

IN MEMORIAM

¿Cómo homenajear a José María Castán Vázquez?	457
Gabriel García Cantero	

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
FINANCIERO**

**La intervención de las comunicaciones como medida
de persecución del delito fiscal: análisis de su régimen jurídico,**

Joaquín Álvarez Martínez

El tratamiento fiscal de la residencia de conveniencia en Italia, *Carla Lollo*

La comunidad societaria como sujeto tributario a la luz de las modernas
construcciones iusprivatistas sobre la personalidad jurídica, *María
Lalaguna Holzwarth*

Las diferentes figuras para aplazar la deuda tributaria al deudor
concurrido, *Rosa Fraile Fernández*

PRESIDENTE

MATÍAS CORTÉS DOMÍNGUEZ

DIRECTOR

FRANCISCO ESCRIBANO LÓPEZ

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

NÚM. 177

ENERO-MARZO 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

ABREVIATURAS.....	9
PRESENTACIÓN	13

TRIBUNA

FRANCISCO ESCRIBANO LÓPEZ

LA REFORMA PUNTUAL DE LOS REGLAMENTOS DE DESARROLLO DE LA LGT DE 2003 Y DE SU PARCIAL MODIFICACIÓN DE 2015: UN COMENTARIO DE URGENCIA.....	17
--	----

ESTUDIOS

JOAQUÍN ÁLVAREZ MARTÍNEZ

LA INTERVENCIÓN DE LAS COMUNICACIONES COMO MEDIDA DE PERSECUCIÓN DEL DELITO FISCAL: ANÁLISIS DE SU RÉGIMEN JURÍDICO	39
The intervention of communications as a measure in order to persecute tax offence: analysis of its legal regime	

CARLA LOLLIO

EL TRATAMIENTO FISCAL DE LA RESIDENCIA DE CONVENIENCIA EN ITALIA	73
The tax treatment of the residence of convenience in Italy	

MARÍA LALAGUNA HOLZWARTH

LA "COMUNIDAD SOCIETARIA" COMO SUJETO TRIBUTARIO A LA LUZ DE LAS MODERNAS CONSTRUCCIONES IUSPRIVATISTAS SOBRE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.....	105
The "corporate community" as a taxable entity according to modern iusprivatist constructions about legal personality	

ROSA FRAILE FERNÁNDEZ

LAS DIFERENTES FIGURAS PARA APLAZAR LA DEUDA TRIBUTARIA AL DEUDOR CONCURSADO.....	155
The different figures to defer the tax debt to the debtor involved in bankruptcy procedures	

JURISPRUDENCIA

ÁNGELES GARCÍA FRÍAS, JOSÉ MANUEL MACARRO OSUNA

JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL FINANCIERA..... 193

JOAQUÍN ALVAREZ MARTÍNEZ, OLGA CARRERAS MANERO, SABINA DE MIGUEL ARIAS,

MARÍA LUISA RUIZ BAÑA, LUCÍA MOLINOS RUBIO, RAQUEL LACAMBRA ORGILLÉS,

JOSÉ MANUEL GAVÍN FERNÁNDEZ, SILVIA MESTRE SENTÍS

COMENTARIO GENERAL DE JURISPRUDENCIA..... 215

ANTONIO LÓPEZ DÍAZ

COMENTARIO GENERAL DE JURISPRUDENCIA CONTABLE..... 241

ADOLFO MARTÍN JIMÉNEZ, FRANCISCO M. CARRASCO GONZÁLEZ, ALEJANDRO GARCÍA HEREDIA

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA 255

BIBLIOGRAFÍA

C. HOYOS JIMÉNEZ, C. GARCÍA NOVA, J. FERNÁNDEZ CARTAGENA, MARÍA AMPARO GRAU RUIZ

BIBLIOGRAFÍA 323