

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 Intemacional Privado, UAM
Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla

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

AÑO LIII • Núm. 52 (3ª Época) • ABRIL 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

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

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

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

15 Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. (M.E.C. y D.)

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

22 Banco de España. (B.E.)

CC.AA

Andalucía

Aragón

Canarias

Cantabria

Cataluña

Galicia

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

- **RESOLUCIÓN** de 10 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 299 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/23/pdfs/BOE-A-2018-5486.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 10 de abril de 2018, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 299 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/23/pdfs/BOE-A-2018-5488.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/30/pdfs/BOE-A-2018-5870.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

EVOLUCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN RELACIÓN CON LA LIMITACIÓN TEMPORAL DE LOS EFECTOS RESTITUTORIOS DERIVADOS DE LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO NO TRANSPARENTES/ABUSIVAS

Juan María Díaz Fraile, *Registrador de la Propiedad, Catedrático de Derecho Civil (acreditado), Letrado adscrito a la DGRN.*

 [Evolución de la jurisprudencia del TS en materia de cláusula suelo.pdf](#)

III. CASOS PRÁCTICOS

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

1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.** Finca: falta de descripción de la finca o finca en el mandamiento. ¿Es suficiente la reseña genérica de que la anotación se practique respecto de "las que aparezcan inscritas a nombre de una persona. **TRACTO SUCESIVO.** Finca que no consta inscrita a favor de la persona contra la que se dirige el procedimiento criminal. ART. 20.5. LH: ¿Es competente el letrado de Administración de Justicia para hacer el juicio expresado en el artículo 20 o la competencia corresponde al juez o Tribunal?

2.- **COMPRAVENTA. FINCA VENDIDA CUYA DESCRIPCIÓN EN LA ESCRITURA COINCIDE CON LA QUE RESULTA DEL REGISTRO,** no constando la superficie del garaje y el supuesto desván que contiene ni previamente en el Registro ni en la escritura de compraventa. ¿Inscribibilidad?

3.- **DONACIÓN Y ANULACIÓN DE LA MISMA,** cuyas escrituras son presentadas al Registro por el mismo presentante, la primera otorgada en fecha anterior a la segunda, conteniendo aquélla una nota extendida por su notario autorizante de la que resulta que, en virtud del segundo título, se ha dejado sin efecto la donación. ¿**CALIFICACIÓN CONJUNTA Y UNITARIA?** ¿Valor de la anulación efectuada? ¿Deben inscribirse ambas escrituras o no?. ¿Donación mortis causa o inter vivos con eficacia después de la muerte?

4.- **DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER. VENTA DE FINCA EFECTUADA A UNA PERSONA POR QUIEN SE RESERVÓ CON ANTERIORIDAD LA FACULTAD DE DISPONER CUANDO DONÓ LA MISMA A OTRA, CONSTANDO EMBARGADO Y EJECUTADO EL DERECHO DE DICHO DONATARIO, E INSCRITO A FAVOR DE UN TERCER ADQUIRENTE EN LA EJECUCIÓN.** ¿Es inscribible dicha escritura de compraventa?

5.- **EQUIDISTRIBUCIÓN. COMPENSACIÓN. FINCA QUE SE PRETENDE ADJUDICAR A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN CON DESTINO A SU VENTA Y CON EL DINERO OBTENIDO PAGAR PARTE DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.** ¿SE REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS PARA QUE DICHA FINCA NO ARRASTRE CARGAS HIPOTECARIAS NI URBANÍSTICAS?

6.- **ACUERDO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS. HIPOTECA CON NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS.** Posterior anotación preventiva de iniciación del procedimiento extrajudicial de pagos, con el nombramiento y aceptación del mediador concursal, mediando comunicación al Juzgado de lo Mercantil que se estaba ejecutando dicha hipoteca. Adjudicación de la finca en el procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando al decreto y al mandamiento cancelatorio acta de designación de mediador concursal de la que resulta que el mismo da por concluida el acta ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo. ¿Cabe inscribir la hipoteca y la cancelación de dicha anotación preventiva?

 [Casos prácticos abril.pdf](#)

IV. NORMAS

B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

- **RESOLUCIÓN** de 12 de abril de 2018, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 1/2018, de 23 de marzo, por el que se prorroga 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/2018/04/19/pdfs/BOE-A-2018-5325.pdf>

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/11/pdfs/BOE-A-2018-4910.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 2/2018, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/26/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, y la Directiva (UE) 2017/1564 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/14/pdfs/BOE-A-2018-5059.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 3/2018, de 20 de abril, por el que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de arrendamiento de vehículos con conductor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/21/pdfs/BOE-A-2018-5451.pdf>

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **REAL DECRETO** 234/2018, de 27 de abril, por el que se declara el cese de doña Cristina Cifuentes Cuencas como Presidenta de la Comunidad de Madrid.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/28/pdfs/BOE-A-2018-5804.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 191/2018, de 6 de abril, por el que se establece la transmisión electrónica de datos de las prescripciones veterinarias de antibióticos destinados a animales productores de alimentos para consumo humano, y se modifican diversos reales decretos en materia de ganadería.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/17/pdfs/BOE-A-2018-5230.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** PRA/375/2018, de 11 de abril, por la que se modifica el anexo IV del Reglamento General de Conductores, aprobado por Real Decreto 818/2009, de 8 de mayo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/28/pdfs/BOE-A-2018-5802.pdf>

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

- **ACUERDO** de 12 de abril 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/21/pdfs/BOE-A-2018-5471.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 27 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se declara en situación de excedencia por incompatibilidad al registrador de la propiedad de Sant Cugat del Vallès n.º 1, don Jesús Alberto Leonart Torán.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/09/pdfs/BOE-A-2018-4787.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Augusto Olarte Madero, registrador de la propiedad de Ocaña, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/10/pdfs/BOE-A-2018-4844.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 10 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 299 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/23/pdfs/BOE-A-2018-5486.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se declara a don José Eduardo Alfonso Dolz, registrador de la propiedad de Sueca, en situación de excedencia voluntaria en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/30/pdfs/BOE-A-2018-5847.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/30/pdfs/BOE-A-2018-5870.pdf>

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

- **ORDEN** EIC/339/2018, de 28 de marzo, por la que se crean y regulan la Junta de Contratación y la Mesa Única de Contratación del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/03/pdfs/BOE-A-2018-4554.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de abril de 2018, de la Dirección General del Tesoro, por la que se actualiza el anexo 1 incluido en la Resolución de 4 de julio de 2017 de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/05/pdfs/BOE-A-2018-4629.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de marzo de 2018, de la Presidencia del Consorcio de Compensación de Seguros, por la que se aprueban los modelos de declaración e ingreso por vía electrónica de los recargos recaudados por las entidades aseguradoras.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5001.pdf>

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

- **ORDEN** HFP/335/2018, de 28 de marzo, por la que se reducen para el período impositivo 2017 los índices de rendimiento neto aplicables en el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para las actividades agrícolas y ganaderas afectadas por diversas circunstancias excepcionales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/02/pdfs/BOE-A-2018-4479.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de abril 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/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4718.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de abril 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/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4719.pdf>

- **REAL DECRETO** 213/2018, de 13 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 362/2017, de 8 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento, y se modifica el Real Decreto 424/2016, de 11 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/14/pdfs/BOE-A-2018-5061.pdf>

- **ORDEN** HFP/386/2018, de 13 de abril, por la que se modifica la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/17/pdfs/BOE-A-2018-5227.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de abril 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/2018/04/18/pdfs/BOE-A-2018-5300.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de abril 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/2018/04/18/pdfs/BOE-A-2018-5301.pdf>

- **ORDEN** HFP/457/2018, de 30 de abril, por la que se modifica la Orden EHA/1049/2008, de 10 de abril, de declaración de bienes y servicios de contratación centralizada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/07/pdfs/BOE-A-2018-6081.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 11 de abril de 2018, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de

Ministros de 6 de abril de 2018, por el que se aprueba el Plan Estratégico de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social para el período 2018-2020.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/19/pdfs/BOE-A-2018-5329.pdf>

15 Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. (M.E.C. y D.)

- **RESOLUCIÓN** de 23 de marzo de 2018, de la Secretaría de Estado de Educación, Formación Profesional y Universidades, por la que se establecen las instrucciones para el cálculo de la calificación final que debe figurar en las credenciales de convalidación por 1º de Bachillerato y de homologación de títulos extranjeros al título de Graduado o Graduada en Educación Secundaria Obligatoria y al de Bachiller español.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/02/pdfs/BOE-A-2018-4480.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de abril de 2018, de la Secretaría de Estado de Educación, Formación Profesional y Universidades por la que se corrigen errores en la de 23 de marzo de 2018, por la que se establecen las instrucciones para el cálculo de la calificación final que debe figurar en las credenciales de convalidación por 1º de Bachillerato y de homologación de títulos extranjeros al título de Graduado o Graduada en Educación Secundaria Obligatoria y al de Bachiller español.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/16/pdfs/BOE-A-2018-5111.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 190/2018, de 6 de abril, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria LIC ES6300001 Islas Chafarinas de la región biogeográfica mediterránea de la Red Natura 2000, se amplía y se hace coincidir con el anterior espacio la Zona de Especial Protección para las Aves de igual nombre, y se aprueban las correspondientes medidas de conservación del espacio conjunto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/21/pdfs/BOE-A-2018-5454.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 2 de abril 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/2018/04/03/pdfs/BOE-A-2018-4577.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 2 de abril 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/2018/04/12/pdfs/BOE-A-2018-4998.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de abril 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/2018/04/19/pdfs/BOE-A-2018-5388.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de abril de 2018, del Consejo de Gobierno del Banco de España, por la que se aprueba la modificación del Reglamento interno del Banco de España, de 28 de marzo de 2000.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/27/pdfs/BOE-A-2018-5716.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **DECRETO-LEY** 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 75/2018, de 3 de abril, por el que se aprueba la Oferta de Empleo Público correspondiente al año 2018 para ingreso en los Cuerpos de Profesores de Enseñanza Secundaria, de Profesores Técnicos de Formación Profesional, de Profesores de Escuelas Oficiales de Idiomas, de Profesores de Artes Plásticas y Diseño y de Maestros de Taller de Artes Plásticas y Diseño.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 78/2018, de 10 de abril, por el que se modifican el Decreto 103/2004, de 16 de marzo, de atribución de competencias sancionadoras en materia de consumo, y el Decreto 20/2005, de 25 de enero, por el que se desconcentran las competencias sancionadoras y se regulan determinados aspectos del procedimiento sancionador en materia de salud.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 77/2018, de 10 de abril, por el que se modifican diversos Decretos por los que se establece el marco regulador de las ayudas que se concedan por la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades

instrumentales a empresas.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 79/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el I Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural del Estrecho y su Área de Influencia Socio-Económica y el Programa Operativo Horizonte 2019.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 80/2018, de 17 de abril, por el que se modifican determinados artículos de los reglamentos aplicables en materia de juego.

<http://www.juntadeandalucia.es>

Aragón

- **LEY** 1/2018, de 8 de febrero, de diálogo social y participación institucional en Aragón.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5002.pdf>

- **LEY** 2/2018, de 28 de febrero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5003.pdf>

Canarias

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 7/2017, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5004.pdf>

Cantabria

- **LEY** 1/2018, de 21 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/20/pdfs/BOE-A-2018-5393.pdf>

Cataluña

- **RESOLUCIÓN** de 10 de abril de 2018, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 299 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/23/pdfs/BOE-A-2018-5488.pdf>

Galicia

- **LEY** 1/2018, de 2 de abril, por la que se modifica la Ley 8/2008, de 10 de julio, de salud de Galicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/20/pdfs/BOE-A-2018-5392.pdf>

Comunidad Valenciana

- **LEY** 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/20/pdfs/BOE-A-2018-5394.pdf>

- **LEY** 6/2018, de 12 de marzo, de modificación de la Ley 14/2010, de 2 de diciembre, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/20/pdfs/BOE-A-2018-5395.pdf>

- **LEY** 7/2018, de 26 de marzo, de Seguridad Ferroviaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/20/pdfs/BOE-A-2018-5396.pdf>

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

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 21-3-2018.- R.P. San Javier N° 2.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: INTERPRETACIÓN ESTRICTA.** La única cuestión que se debate en este expediente es si la prohibición de «vender» impuesta en testamento a quienes adquirieron determinada finca como legatarios (sobrinos de la testadora) impide o no donar dicha finca a otras personas. Las limitaciones a las facultades dispositivas sobre un objeto deben ser objeto de interpretación estricta. En el presente supuesto, como en general en toda prohibición de disposición (absoluta o no) constituida a título gratuito por el testador o donante, se hace preciso analizar otros elementos. El primero es la justa causa. Se indica en la calificación que la causa lícita es que durante una generación el inmueble permanezca en la familia. Esta justificación lícita, en el concepto dominical del Código Civil, sin embargo puede chocar con otros

elementos o aspectos. Ante esta situación difícilmente puede entenderse que la prohibición de «vender» impida la extinción del dominio, de común acuerdo o en pública subasta, en los términos de los artículos 400 y 401 del Código Civil –aunque ahora no se prejuzgue– o la posibilidad de renuncia abdicativa que uno o todos los legatarios pudieran hacer de su cuota de propiedad. Debe prevalecer la interpretación literal de la prohibición de venta, toda vez que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario autorizante debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. Por todas las razones expuestas, no puede prevalecer la interpretación presunta de la voluntad del causante que realiza el registrador en su nota, debiendo considerarse por el contrario que la prohibición inscrita es de carácter limitado y relativo, por lo que no debe extenderse a supuestos no previstos en su tenor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4706.pdf>

- R. 21-3-2018.- R.P. Manzanares.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria. Es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. 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. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de titular quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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, y aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4707.pdf>

- R. 21-3-2018.- R.P. Zafra.- **SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA.** 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 segregación o división (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior. La falta de correspondencia de la representación gráfica aportada relativa a esta porción restante con la descripción de resto (según el título y considerando la manifestación sobre la expropiación) 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. Además, como ya señaló este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos» y que alega el recurrente), no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz, lo que no sucede en este caso. En cuanto a la falta de coincidencia del paraje o lugar de situación, debe considerarse que en el título se incorporan dos certificaciones administrativas de distintos órganos en las que se relaciona la finca registral, identificada por su número, con las parcelas catastrales en cuestión en las que figura dicho paraje.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4708.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Barbate.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: SUPUESTOS ASIMILADOS.** Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4), lo que en el caso de la Comunidad de Andalucía se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución, 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. Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016 y 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisivo es la posible aparición de tales asentamientos. La Ley 6/2016, recoge la disposición adicional decimoquinta, para establecer el régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3, que se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con particularidades que se señalan, como que dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes; además, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación. De la doctrina de este Centro Directivo puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el presente expediente es objeto de transmisión una participación indivisa ya inscrita, si bien se realiza en favor de dos personas que adquieren pro indiviso y por partes iguales. Se acompaña certificación de innecesariedad de licencia de segregación emitida por el Ayuntamiento de Barbate, en la que se hace constar que la referida participación indivisa ya fue objeto de transmisión sin que por esa Administración se hubiera realizado actuación alguna, y sin que, por caducidad, puedan ya adoptarse válidamente medida alguna de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni de la transmisión proyectada resulte actuación divisoria alguna, por lo que resuelve la declaración de innecesariedad. No coincidiendo el acto objeto de la declaración de innecesariedad con el concreto negocio jurídico objeto de inscripción, que resulta legalmente equiparado a la parcelación, no puede entenderse cumplido el requisito de previa acreditación de declaración de innecesariedad conforme al artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación con los artículos 66 de la Ley urbanística de Andalucía y 8 del Reglamento de Disciplina, sin que quepa por ello hacer valoración alguna respecto a la teoría de los actos propios invocada por el recurrente, a salvo las alegaciones que pueda formular ante el órgano administrativo competente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4709.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Guadarrama-Alpedrete.- **EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO: TRÁMITES ESENCIALES.** La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo. En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado nominalmente, ni en forma personal, ni en forma edictal. Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ante examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada. Sobre la alegación del recurrente acerca de que, constando fallecido el titular, bastaría la notificación genérica a cuantos pudiera perjudicar el expediente, parece evidente que, con independencia de las consideraciones prácticas que puedan hacerse en torno a la citación del titular, el art. 202 LH exige una citación a éste «en debida forma», lo que en principio no puede entenderse comprendida en una citación genérica «a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción». A dicha conclusión se llega también con la nueva regulación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. Es cierto no obstante que, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de mayo de 2001 [reiterada en la de 6 de febrero de 2017]), no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, de modo que, en los casos en que resulte notorio el fallecimiento del titular registral por el lapso de tiempo transcurrido desde que se practicó la inscripción, podría ser desproporcionado exigir una citación sacramentalmente nominal a un titular registral ya inexistente y a unos causahabientes que no han tomado razón de su derecho. Ahora bien, esta forma de proceder en

las notificaciones corresponde acordarla a la autoridad judicial a la vista de tales circunstancias, lo que deberá resultar del testimonio del auto para su calificación por el registrador, lo que no se aprecia en el caso de este expediente. En cuanto al segundo defecto, se refiere a la omisión de la publicación en periódicos de mayor circulación a que se refiere el párrafo segundo de la regla 3.a del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General ya afirmó en la Resolución de 11 de febrero de 1999, invocada por el recurrente, que «la publicación omitida no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento, cuestión que quizá pudiera discutirse si el expediente de dominio fuera para la inmatriculación de la finca, pero en ningún caso cuando tiene por objeto la reanudación del tracto sucesivo, pues en este último supuesto la citación personal y no oposición del titular registral es el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4710.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Madrid N° 53.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. BIENES PRIVATIVOS: ADQUIRIDOS POR RETRACTO PERTENECIENTE A UNO DE LOS CÓNYUGES.** 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, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 23 de febrero de 2018) 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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). 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 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. 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, entre otras) 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. A la vista de la documentación aportada en el momento de la calificación, debe tenerse en cuenta que uno de los supuestos que quedan excluidos de la aplicación de la regla general derivada de la presunción de ganancialidad (artículo 1407 del Código Civil, vigente en el momento de la adquisición, análogo al actual artículo 1361), se refiere a los bienes -privativos- que hayan sido adquiridos por derecho de retracto perteneciente a uno de los cónyuges (artículo 1396.3.o vigente en ese momento, análogo al actual artículo 1346.4.a), entendiéndose generalmente esa expresión como referible a cualesquiera supuestos de derechos de adquisición preferente, convencionales o legales, de preadquisición o de postadquisición, algo que supone una concreta aplicación del principio de subrogación real relacionado con el de accesión, puesto que el bien adquirido va a seguir la misma condición del derecho del que trae causa y que claramente se deriva de un bien privativo (vid. la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2008); como sucede en el presente caso con la finca adquirida del Estado como consecuencia de un derecho de adquisición privativo concedido legalmente a la arrendataria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4711.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Inca N° 1.- **INCAPACITADOS: INTERVENCIÓN DE UNA PERSONA MAYOR INCAPACITADA SEGÚN EL DERECHO ALEMÁN.** El objeto del recurso se refiere a la acreditación del cumplimiento de las normas sustantivas aplicables a la venta de inmuebles por parte de una persona de nacionalidad alemana, mayor de edad, que se encuentra bajo custodia legal («Betreuung») en base a la resolución del Tribunal de Incapacidades y Tutelas («Betreuungsgericht»). La norma de conflicto no resulta del apartado 1 del artículo 9 del Código Civil, que conduce a la nacionalidad del representado, sino que está constituida por el apartado 6 de dicho artículo (en redacción dada por Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia). Conforme a ésta, en lo que ahora interesa, la ley aplicable a la protección de las personas mayores de edad se determinará por su residencia habitual. Ciertamente, hubiera sido deseable que el título calificado se hubiera detenido con mayor detalle en la determinación de la residencia habitual del representado, en cuanto elemento central de la determinación de la ley aplicable. No obstante, de las circunstancias concurrentes resulta que el adulto sujeto a tutela tiene residencia en Alemania. Por lo tanto, es necesario acudir a la ley alemana, constituida por el Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Actualmente no existen mecanismos que faciliten el conocimiento por parte de las autoridades de otro Estado europeo de las concretas medidas de protección que corresponden al adulto precisado de protección. Adicionalmente, los documentos públicos relativos a la incapacidad o medidas directamente dirigidas a la protección del patrimonio de personas adultas vulnerables no están incluidas en la lista de documentos públicos previstos en el Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016. Por ello, debe tenerse en cuenta el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. En el presente caso, de la escritura calificada no resulta ningún juicio o valoración del notario autorizante sobre la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto escriturado, conforme a la legislación alemana aplicable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4712.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Zafra.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: NO ES EXIGIBLE QUE CONSTE LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LO DECRETA.** Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero no es así. La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota. Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.o de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». En el procedimiento de ejecución regulado en nuestra legislación procesal se dan diferentes pasos. En primer lugar, como señala el artículo 551.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma. Una vez despachada la ejecución, si el ejecutado no consignara la cantidad objeto de la misma, se procederá al embargo de sus bienes. Tratándose del embargo de bienes inmuebles, dispone el punto primero del artículo 629 de la misma ley que se librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. Estas actuaciones que va llevando a cabo el letrado de la Administración de Justicia adoptarán la forma de decreto o de diligencia de ordenación, que solo serán susceptibles de recurso de reposición ante el propio letrado o de revisión, no teniendo la interposición de dichos recursos efectos suspensivos (artículos 451.3 y 454 bis.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la letra del artículo 165 del Reglamento Hipotecario ha de ser interpretada a la luz de lo que establece actualmente la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, si el único recurso procesal que puede interponerse frente a las resoluciones que han acordado el embargo cuya anotación se solicita, es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse la firmeza. Lo mismo ocurre cuando se trata de anotaciones preventivas que dan publicidad a medidas cautelares ordenadas por el juez de acuerdo con lo establecido en el Título VI del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo impone el requisito de la firmeza en sentido estricto para la práctica de inscripciones o de cancelaciones, pero no para las anotaciones preventivas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4713.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Illescas N° 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC. RESOLUCIONES DE LA DGRN: VALOR.** Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia del cumplimiento forzoso de una resolución judicial, solo puede llevarse a cabo por los trámites del procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho procedimiento solo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca ejecutada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil). Es cierto, como afirma la recurrente, que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50 % del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4. Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. El acreedor, si estimaba que al tiempo de comenzar la ejecución se había producido una depreciación muy acusada de la finca respecto del valor de tasación fijado en la escritura, podía haber acudido para la ejecución de la hipoteca al procedimiento ordinario. El Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4714.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Almonte.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS COLECTIVOS Y LOS QUE EXIGEN EL CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE LOS PROPIETARIOS.** Del escrito de recurso, resulta que se circunscribe el mismo al tercero de los defectos advertidos por el registrador en su nota de calificación, relativo a la ausencia de consentimiento de todos los propietarios, al referirse expresamente el recurrente al mismo antes de exponer los «Antecedentes de Hecho», sin que, por tanto, constituya el objeto de esta resolución el resto de defectos señalados ni puedan tomarse en consideración las alegaciones del recurrente basadas en motivos ajenos a los defectos manifestados por el registrador en su nota de calificación o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Tampoco procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos o situaciones que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de llevar a cabo su calificación. En cuanto a la pretensión de que se revise de oficio una inscripción ya practicada, es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados. En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Entrando en el único motivo de denegación objeto de este recurso, y consiéndolo la rectificación pretendida en el cambio en la descripción de dos elementos privativos de un edificio dividido horizontalmente, conviene recordar la doctrina fijada por este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007 y la más reciente de 17 de enero de 2018, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja. La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17. Para decidir si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes. Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si la rectificación pretendida, cumple las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal, según la interpretación de esta Dirección General, y por ende, si es susceptible de inscripción. Y la respuesta ha de ser claramente negativa, debiendo confirmarse íntegramente la calificación del registrador puesto que ni el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad ni consta el consentimiento expreso de uno de los titulares afectados por la modificación que se hace de su elemento privativo. Se pretende una alteración del régimen jurídico de los elementos comunes, lo que es materia que compete a la comunidad, exigiéndose unanimidad en tanto en cuanto tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos de conformidad. Pero es que, además, la rectificación solicitada conlleva, en última instancia, la modificación de la descripción de una de los elementos privativos efectuada sin el consentimiento de su titular registral, afectando a su derecho de dominio y requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado del propietario correspondiente, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4715.pdf>

- R. 2-4-2018.- R.P. Barcelona N° 22.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: APLICACIÓN DEL ART. 92 DEL RH.** Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico- matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico- matrimonial aplicable al titular registral. Aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. No se exige la acreditación «a priori» del régimen económico- matrimonial, 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. La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico- matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario. En el presente caso, la registradora reconoce en su calificación que el régimen económico- matrimonial legal chino es de comunidad, si bien, por entender que la adquisición se realiza por los cónyuges con carácter privativo, exige que se acredite que se puede realizar dicha adquisición en el Derecho chino. Lo que ocurre es que, como aduce el recurrente, resulta inequívocamente de la escritura calificada que los adquirentes no atribuyen tal carácter privativo a sus respectivas cuotas adquiridas, por lo que ningún obstáculo existe para inscribirlas a nombre de cada uno de los cónyuges con sujeción a su régimen matrimonial, de modo que será en el ulterior momento de su enajenación –voluntaria o forzosa– cuando habría que acreditar si conforme al Derecho chino puede la misma realizarse sin consentimiento de ambos consortes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5024.pdf>

- R. 2-4-2018.- R.P. Mijas N° 2.- **REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN YA INSCRITA.** Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal. Esta doctrina no supone desconocer que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia y la propia potestad administrativa de autotutela. Los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecario y la doctrina de esta Dirección General relativos a la rectificación del Registro parte del principio esencial de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. 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. Es cierto, no obstante, que, del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo –cfr. Resolución de 30 de julio de 2015–, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado. Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute». Ciertamente, la complejidad del proceso urbanístico ha planteado la necesidad de alterar parcialmente el contenido de los títulos de equidistribución en numerosas ocasiones, bien de manera directa, bien a través de las denominadas operaciones jurídicas complementarias, reguladas en la legislación urbanística partiendo de la limitada normativa supletoria estatal, artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, constituyendo una figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial, siendo necesaria la intervención del titular afectado y ordinariamente su consentimiento expresado en escritura pública o su conformidad derivada del expediente administrativo. Cuando se trate de variaciones de carácter sustancial en cuanto a ordenación, aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, no merecedoras de aquella simple calificación, no cabe sino afirmar que deba ser subsanada mediante la elaboración de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación. No puede desconocerse tampoco que, en ocasiones, puede producirse una modificación del Proyecto tramitada a través de esta clase de operaciones que, por proceder de un mandato judicial con todas las garantías de defensa del afectado, resulte justificado su acceso registral, máxime, cuando la única forma de llevar a cabo la ejecución de la sentencia es por medio de esa operación jurídica complementaria en relación con un proyecto de equidistribución ya inscrito. En el presente expediente la cuestión planteada se refiere los efectos registrales de la revisión de oficio de un Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación acordada a través del procedimiento administrativo legalmente establecido, afectando únicamente a la situación jurídica y registral de una parcela. Es claro que nos encontramos ante el supuesto que prevé el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, esto es, el supuesto en que la inexactitud procediere de nulidad del título que hubiere motivado el asiento, nulidad que en este caso es parcial. No se trata, como parece entender el recurrente, de rectificar una determinación concreta del proyecto de reparcelación basado en el principio de subrogación real, cuya tramitación pudiera realizarse eventualmente a través de procedimiento administrativo ordinario y permitir incluso la alteración registral por respetar el contenido sustancial del proyecto, sino que se cuestiona la validez del propio título que sirve de causa de la atribución patrimonial inscrita, cuya consecuencia es la negación del dominio sobre la finca del actual titular registral, por nulidad de su adquisición, y el reconocimiento del mismo a favor del Ayuntamiento como dominio público y por título de cesión obligatoria impuesta «ex lege» con la aprobación del proyecto. Debe afirmarse la improcedencia del procedimiento administrativo tramitado en este caso para desvirtuar la eficacia legitimadora del asiento, pues su rectificación requiere ajustarse a las reglas previstas en la Ley Hipotecaria para supuestos de nulidad del título que motiva el asiento, y en tales casos la rectificación precisa el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Debe concluirse que el alcance de la rectificación del contenido de los asientos registrales que se pretende es incongruente con el procedimiento administrativo seguido y su propia resolución, en relación con la situación registral existente, lo que, como determina el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, entra dentro del ámbito de la calificación registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5025.pdf>

- R. 3-4-2018.- R.P. San Javier N° 1.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.** 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. La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General que ha de ser 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. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular, ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. Por otro lado, también han de tenerse en cuenta las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos. Es decir, como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 14 de julio de 2016 y ha

reiterado la de 23 de enero de 2018, se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador. Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, en los términos en que se ha formulado no cabe mantener la calificación recurrida. Así, en cuanto a la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud (sobre cuya cualificación profesional aquí no se discute), hay que recordar que está dispensada expresamente por el artículo 323.3 del Reglamento Hipotecario antes citado. En cuanto a la exigencia de la concurrencia de un interés legítimo, y en relación con ello la necesidad de que la solicitud ha de estar motivada, aparece expresada en la solicitud dicha motivación en los siguientes términos: «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad», que como se ha indicado es una de las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad. En cuanto al defecto relativo a que la instancia presentada y calificada no se ajusta al modelo normalizado aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, carece de fundamento normativo para erigirse en motivo impediendo de la expedición de la publicidad solicitada, pues ni existe norma alguna en la legislación hipotecaria que imponga como requisito de forma inexcusable un determinado «modelo normalizado» en la solicitud de notas simples presentadas físicamente, ni existe tal modelo normalizado aprobado por este Centro Directivo. Cosa distinta es la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria para el supuesto de peticiones de información por vía telemática. Finalmente, en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018, conforme a las cuales «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5026.pdf>

- R. 3-4-2018.- R.P. Marbella Nº 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CESIÓN GRATUITA EN FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. PLUSVALÍA MUNICIPAL: APLICACIÓN DEL ART. 254.** El presente recurso tiene por objeto una escritura pública otorgada el día 9 de marzo de 2006 por la que el administrador de la sociedad mercantil «Hacienda El Almendro, S.A.», cedió unilateralmente y de forma gratuita determinada finca a una comunidad de propietarios de Benahavis. En primer lugar, por lo que se refiere a la necesidad de aceptación formal y expresa de la cesión unilateral y gratuita del inmueble debatido (sin que la calificación de gratuita haya sido puesta en cuestión ni en la nota de calificación ni en el escrito del recurso, por lo que tampoco procede cuestionarla aquí ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria), hay que señalar, como ya declaró este Centro Directivo en su Resolución de 2 de noviembre de 2016 con apoyo en las allí citadas, que la necesidad de aceptación de las atribuciones singulares a título gratuito «inter vivos» constituye una regla lógica: sin el consentimiento del beneficiario de esa atribución no puede tener lugar el incremento patrimonial en que ese desplazamiento de bienes o derechos se traduce. En el caso de donaciones de bienes inmuebles, como sucede en este caso, se exige escritura pública tanto para la donación o cesión gratuita misma como para la aceptación (artículo 633 del Código Civil). Esta exigencia de forma es requisito esencial, de validez («ad solemnitatem», «ad substantiam», «ad constitutionem», como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995). Además, como ha recordado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 5 de marzo de 1999), sin que por tanto dicha prueba fehaciente pueda ser suplida por consentimientos presuntos. Como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo y la copropiedad sobre los elementos comunes), sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja. La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013 y 12 de febrero de 2016), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de estas comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que, como ya afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. No obstante lo anterior en la actualidad debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que admite que también sea titular registral «(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquella, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones». En el caso de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe resaltarse que son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales. Este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral. En este sentido, este Centro Directivo ha admitido (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016) el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su

adjudicación. La posterior Resolución de 26 de julio de 2017 ha aclarado que dicha posibilidad se extiende a los casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, pudiendo tratarse de un crédito derivado de cualquier otro concepto. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Por lo que se refiere al segundo defecto de la nota de calificación, relativo a no haberse acreditado la presentación de la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tampoco puede acogerse favorablemente el recurso presentado, pues el argumento en que se funda, basado en que dicho requisito no es aplicable al presente caso por ser la escritura de cesión de 9 de marzo de 2006, anterior por tanto a la fecha de la entrada en vigor de la Ley 16/2002, de 27 de diciembre, que da nueva redacción al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, no es correcto. Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva (en este caso de naturaleza tributaria) que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5027.pdf>

- R. 4-4-2018.- R.P. Alicante N° 4.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL.** Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (véanse, entre otras, las Resoluciones de 25 de marzo de 2011, 3 de julio de 2012, 13 de julio de 2015 y 23 de octubre de 2017), la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de edificación. El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción. Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la exigencia de contratación de garantías por daños resultantes de defectos constructivos que establece la Ley de Ordenación de la Edificación como requisito previo para que pueda procederse a la declaración e inscripción de obras nuevas consolidadas por razón de su antigüedad, o respecto de las cuales ya no puedan adoptarse medidas que impliquen su demolición (vid., por todas, la Resolución de 23 de octubre de 2017). La inscripción de obras nuevas en los términos previstos en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, exceptúa la previa justificación de su adecuación a la legalidad urbanística, dado el mayor interés que, a juicio del legislador, tiene la publicidad registral de su existencia y la sujeción a los principios registrales de los derechos constituidos sobre las mismas. Dentro de dicho marco general de aplicación intertemporal, quedan excluidas de la exigencia de acreditar la contratación de garantías del artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación aquellas personas que declaren una obra que, al tiempo de la declaración, tenga más de diez años de antigüedad desde su terminación, pues dicho plazo, el de diez años, es el de duración de las garantías exigidas por el citado artículo. Y dicho plazo ha de contarse desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas. Para el caso de que la declaración de la obra tenga menos de diez años de antigüedad desde su terminación, la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, después de su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, previene una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». Como ha puesto de relieve esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de agosto de 2011, 6 de marzo de 2015 y la misma Resolución de 3 de julio de 2012 citada en la nota de calificación), al tiempo del otorgamiento de la declaración de la terminación de la obra, respecto del requisito del uso propio de la vivienda -en cuanto que se trata de acreditar un hecho futuro- bastará, a tal efecto, la explícita declaración del otorgante de la declaración de obra nueva siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5028.pdf>

- R. 4-4-2018.- R.P. Canjáyar.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.** Se plantea en este recurso si es o no inscribible un testimonio de decreto de adjudicación de finca como consecuencia de la venta realizada en subasta pública, en procedimiento de ejecución de sentencia declarativa de fecha 3 julio de 2007 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería por la cual se acuerda la disolución de la comunidad existente sobre la finca 6.196 del Registro de la Propiedad de Canjáyar. Debe tenerse en cuenta en primer lugar que, si bien la entidad mercantil «Proindivisos Inmobiliarios, S.L.» no resulta demandada en el procedimiento, sí que se desprende del documento judicial presentado a calificación que dicha sociedad intervino en el indicado procedimiento como parte actora, por lo que no puede ser mantenida en este extremo la calificación. Respecto de doña G. H. P., titular registral de un 50% de la finca, no resulta de la documentación aportada que la misma haya tenido intervención en el procedimiento. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. las Sentencias citadas en los «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra el que surge por el hecho de que no haya sido parte o no haya sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5029.pdf>

- R. 10-4-2018.- R.P. Zafra.- **OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.** La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial

con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende. En cuanto a las dudas que pudiera albergar la registradora sobre la correspondencia de la finca registral y las coordenadas aportadas, ello impediría la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. 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. 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. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. No necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML. Si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, conllevan la necesidad de que el ámbito de calificación en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5638.pdf>

- R. 10-4-2018.- R.P. Tarazona.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS.** 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 su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie incluyendo la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren. Estas circunstancias son reiteradas por el Reglamento Hipotecario, artículo 51, en sus reglas 2ª y 3ª. Para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados. Tratándose el presente caso de una inmatriculación, la omisión no puede suplirse por la expresión de la referencia catastral de la finca como pretende el recurrente; y ello porque no existe aquí descripción registral alguna, por lo que resulta esencial que el título inmatriculador determine cuál es la descripción que debe acceder al Registro, la cual deberá cumplir con las exigencias indicadas en aplicación del principio de especialidad, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y, además, con lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. 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. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no podrá 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5639.pdf>

- R. 11-4-2018.- R.P. Málaga N° 8.- **RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR.** Como ha puesto de relieve este Centro Directivo reiteradamente, el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos no expresados en su calificación (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 29 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017). En el presente caso, la registradora admite los argumentos alegados por el recurrente, y cambia en su informe el defecto por otro no expresado en la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5640.pdf>

- R. 11-4-2018.- R.P. San Javier N° 2.- **BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: NECESIDAD DE SUBASTA PARA SU ENAJENACIÓN.** No obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del propio Registro. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. La ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. La normativa aplicable a los procedimientos de enajenación de bienes municipales es compleja y plural. En ningún caso cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De lo establecido en los artículos 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 112, párrafo segundo, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se

aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5641.pdf>

- R. 12-4-2018.- R.P. Alicante Nº 4.- **RECONOCIMIENTO DE DEUDA: NATURALEZA Y ALCANCE. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: REQUISITOS.** Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente». Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida. Todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario. Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el de necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. En el caso que nos ocupa, no constaba expresada en la escritura de dación en pago en que figura igualmente el reconocimiento de la deuda reconocida la causa de esta última, pues se limitaba a indicar en cuanto al origen o naturaleza de dicha deuda que «consta en la contabilidad de la deudora», y que «al día de hoy es vencida, líquida y exigible». Con objeto de subsanar dicha omisión se otorgó el acta de manifestaciones más arriba reseñada en la que se identifica la naturaleza de la deuda reconocida (concretando que se trata de un crédito), así como el negocio jurídico por el cual la sociedad acreedora devino titular del mismo (aportación del crédito en una operación de aumento del capital de dicha sociedad). Estando pues expresada la causa de la deuda (el crédito cedido a la sociedad acreedora) lo que se tiene que dilucidar en este recurso es si en las circunstancias del presente expediente, como consecuencia de la acreditación de la aportación del crédito a la sociedad acreedora en la reiterada operación de aumento de capital inscrita en el Registro Mercantil, concurre o no causa de dispensa (o no aplicación) del requisito de la acreditación de los medios de pago empleados en la entrega del dinero que eventualmente estuviera en el origen de la deuda. En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado; b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» -apartado tercero del mismo artículo 254-. El régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos: 1º) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2º) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los mismos, deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado. Cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. 3º) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 4º) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia. Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Ya hemos visto que el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva. Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Sí lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable de los créditos o préstamo mutuo. Pero a este respecto, esta Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria. Siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación,

deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda. En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago en relación con los 2.095.350 euros a que asciende el importe de la deuda inicial, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada. No alcanza a desvirtuar esta conclusión el hecho de que la escritura de aumento de capital en que se formalizó la aportación del crédito por parte de su titular inicial a favor de la sociedad actualmente acreedora haya sido objeto previamente de inscripción en el Registro Mercantil, y ello por varios motivos. Por un lado, como ya se ha dicho, no son el crédito ni su cesión (aportación contra adjudicación de particiones sociales) los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad que han provocado la calificación recurrida, sino la dación en pago de deuda de la finca. Por otro lado, no debe olvidarse que la técnica del cierre registral aplicada por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no responde a una valoración jurídica sustantiva sobre la nulidad, anulabilidad u otro tipo de ineficacia del negocio jurídico inscribible.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5643.pdf>

- R. 12-4-2018.- R.P. Valencia Nº 11.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PREFERENCIA CREDITICIA PREVISTA EN EL ART. 9 LPH.** La redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afectación del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Como resulta de la norma el crédito que contempla tiene la condición de crédito singularmente privilegiado remitiéndose a lo dispuesto en el artículo 1923 del Código Civil. Se ha señalado que se trata de una hipoteca legal tácita respecto a la anualidad en curso y a los tres años naturales inmediatamente anteriores, tomando como cómputo hacia atrás el de la demanda. Pero, a efectos registrales, la configuración de la preferencia como hipoteca legal tácita requeriría un precepto legal que lo estableciera así, o bien una resolución judicial en la que siendo partes todos los interesados en esa configuración estableciera expresamente esa configuración o el carácter real de la preferencia y su constancia registral de modo expreso y claro. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que resulte dicho carácter real de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso todos los interesados, o que de la nueva redacción del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal en virtud de Ley 8/1999, de 6 de abril, resultara no sólo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una carga inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha carga con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios. Si el mandato se limita a que el asiento de anotación haga referencia al carácter privilegiado del crédito reclamado, se trata de una cuestión absolutamente ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, cuando por el contrario la preferencia declarada tiene un carácter real, por tratarse de un derecho de tal trascendencia, entonces la constancia registral de tal preferencia puede dar lugar a una anteposición en el rango registral con la consiguiente postergación de derechos reales anteriores que puedan resultar perjudicados. Por ello, el rango registral no puede en ningún caso confundirse con la preferencia de créditos, esto es, con el mejor derecho al cobro de uno u otro de éstos. En el expediente que da lugar a la presente no hay duda, según lo ya dicho, de que nos encontramos en esta segunda hipótesis, pues el mandamiento de anotación de embargo ordena la constancia registral no del carácter privilegiado del crédito reclamado en el plano obligacional, sino, conforme a la previa declaración judicial recaída en procedimiento ordinario, de su alcance real y del efecto registral que comporta concretado en la postergación de la hipoteca previamente inscrita a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Pero esta preferencia con vocación y eficacia real se proyecta exclusivamente respecto de la citada hipoteca, sin que ni la declaración judicial ni la previa postulación de la comunidad demandante se extienda a una pretensión de constancia registral de tal preferencia sobre otros créditos y cargas intermedias. Siendo ello así carece de fundamento pretender extender la afectación o preferencia real del crédito a favor de la comunidad del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal respecto de créditos correspondientes a la Hacienda Pública y a la Tesorería General de la Seguridad Social cuyo embargo figura previamente anotado en el Registro, pues la preferencia legal sancionada por el citado precepto legal no les alcanza, razón por la cual no pueden quedar afectados ni perjudicados por la misma, y por el mismo motivo carece de fundamento la exigencia de demandarles en un procedimiento en el que no se ejerce pretensión alguna contra los mismos y sin que sus consecuencias puedan alcanzarles.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5644.pdf>

- R. 13-4-2018.- R.P. Reinosa.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.** Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada. De conformidad con los arts. 9 y 199 de la LH, a la hora de inscribir una base gráfica, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). 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 justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que, no obstante la parquedad de los términos en que se pronuncia, es terminante y además se acompaña de plano de medición elaborado por el Servicio de Coordinación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Badajoz. Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de

quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de la Administración Pública, que además es la única colindante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores. En cuanto a la alegación de los recurrentes relativa a la extemporaneidad de las alegaciones, es cierto que las mismas se han formulado una vez concluido el plazo de 20 días que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; sin embargo, la recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista de las alegaciones municipales y del informe del alcalde pedáneo, pues 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 dichas autoridades administrativas o incluso judicial para instar la rectificación de las resoluciones dictadas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5645.pdf>

- R. 13-4-2018.- R.P. Manilva.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2017, y las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultados del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado la registradora su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5646.pdf>

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

- R. 21-3-2018.- R.P. San Javier N° 2.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DE «VENDER» IMPUESTA POR EL TESTADOR NO IMPIDE LA DONACIÓN.** Se debate si la prohibición de «vender» impuesta a los legatarios en un testamento impide también donar, porque la expresión «vender» sea equivalente a «enajenar», como entiende el registrador. La Dirección responde negativamente, reiterando la doctrina de la R. 18.04.1952, según la regla de que «las limitaciones a las facultades dispositivas sobre un objeto deben ser objeto de interpretación estricta»; y dice que «la prohibición inscrita es de carácter limitado y relativo, por lo que no debe extenderse a supuestos no previstos en su tenor; como puso de relieve la R. 17.03.2017, el principio de libertad de tráfico, con amparo en el art. 348 C.c., y por tanto vigente en nuestro sistema jurídico, exige que las restricciones legítimamente impuestas a la propiedad, y en consecuencia a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva, sin menoscabo de los intereses que las justifican», máxime cuando «en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del

notario autorizante debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje (cfr., por todas, la R. 25.09.1987, R. 27.05.2009 y R. 18.01.2010)». R. 21.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4706.pdf>

- R. 21-3-2018.- R.P. Manzanares.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: SOLICITADA INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA, ESTÁ JUSTIFICADO EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA LEGITIMACIÓN DE LOS COLINDANTES EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH ES DE APRECIACIÓN POR EL REGISTRADOR. EXCESO DE CABIDA: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DEBE TENERSE EN CUENTA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** 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 reitera también (ver R. 07.02.2018) que «existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, cualquiera que sea la diferencia de superficie o incluso no habiéndola (como ocurre en este caso), si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción»; en el caso concreto considera «fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión y perjuicio de las mismas, dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral». R. 21.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manzanares) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4707.pdf>

- R. 21-3-2018.- 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, R. 07.09.2017 y R. 13.03.2018; y no solo en cuanto a la georreferenciación, sino a que «no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz, lo que no sucede en este caso». R. 21.03.2018 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4708.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Barbate.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN ILEGAL POR VENTA DE PARTES INDIVISAS.** La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (cita las R. 06.09.2017, R. 10.09.2015 y las tres R. 12.12.2017), especialmente en cuanto a la venta de partes indivisas de finca, la presunción de parcelación urbanística necesitada de licencia y la actuación del registrador conforme al art. 79 RD. 1093/1997. En general podría recordarse que «el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado»; en este caso se transmitía una participación indivisa ya inscrita de finca rústica en la que existen declaradas por antigüedad ocho construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, pero se hacía en favor de dos personas que adquirirían por mitades indivisas; se acompañaba certificación de innecesariedad de licencia de segregación emitida por el Ayuntamiento, pero se aludía en ella a la transmisión en favor de un solo adquirente; por lo que, «no coincidiendo el acto objeto de la declaración de innecesariedad con el concreto negocio jurídico objeto de inscripción, que resulta legalmente equiparado a la parcelación, no puede entenderse cumplido el requisito de previa acreditación de declaración de innecesariedad conforme al art. 78 RD. 1093/1997, en relación con los arts. 66 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 8 D. 60/16.03.2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía». R. 22.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barbate) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4709.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Guadarrama-Alpedrete.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: DEBE CONSTAR LA NOTIFICACIÓN AL TITULAR Y A LA PERSONA DE QUIEN PROCEDEN LOS BIENES. REANUDACIÓN DEL TRACTO: POSIBLE NOTIFICACIÓN GENÉRICA EN INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA MUY ANTIGUA. REANUDACIÓN DE TRACTO: LA PUBLICACIÓN DE ANUNCIOS DEL EXPEDIENTE NO ES OBJETO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado, sobre notificación al titular, la doctrina de la R. 26.03.2014, en un caso de reanudación del tracto en expediente judicial tramitado con sujeción a la legislación anterior, según la disp. trans. única L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria. En cambio, y en cuanto a la «convocatoria a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de la publicación de edictos en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia a que se refiere el art. 201.3 LH», reitera la Dirección la doctrina de la R. 11.02.1999, en el sentido de que «la publicación omitida no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento, cuestión que quizá podría discutirse si el expediente de dominio fuera para la inmatriculación de la finca, pero en ningún caso cuando tiene por objeto la reanudación del tracto sucesivo, pues en este último supuesto la citación personal y no oposición del titular registral es el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado»; y ello sin que sea preciso entrar en el problema de si la necesaria publicación en periódicos de los edictos a que se refiere el art. 201 LH ha sido derogada por el art. 236 LOPJ». R. 22.03.2018 (Flujo, S.A., contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4710.pdf>

- R. 22-3-2018.- R.P. Madrid N° 53.- **BIENES GANANCIALES: RECTIFICACIÓN A PRIVATIVOS POR PRUEBA FEHACIENTE DE ESTE CARÁCTER. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN POR HECHOS SUSCEPTIBLES DE PRUEBA POR DOCUMENTOS FEHACIENTES.** «Determinada finca urbana está inscrita en virtud de una escritura de compraventa autorizada en el año 1976 a favor de la compradora –arrendataria– para su sociedad de gananciales; se presenta a inscripción una instancia privada en la que la compradora solicita que se rectifique el error producido, ya que la finca le pertenece con carácter privativo en virtud del ejercicio del derecho de retracto que tenía a su favor por ser la arrendataria, por aplicación del art. 1346.4 C.c.». El registrador entiende que no hay tal error, puesto que en la escritura no existe referencia alguna al hecho de que el contrato de arrendamiento hubiera sido convenido en el año 1955, en estado de viuda. Por ello, dice la Dirección que no puede afirmarse que la inexactitud del asiento registral venga provocada por la actuación equivocada del registrador al extender [la inscripción], sino que sería consecuencia de la omisión de tal extremo en el título que motivó el asiento, por lo que la rectificación del Registro precisaría el consentimiento del titular registral (en este caso del cónyuge de la compradora) [...], pero no del registrador, cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud; no obstante, debe entenderse que se han aportado documentos fehacientes, independientes de la voluntad de los interesados, de los que resulta...» que la adquisición se realizó con carácter privativo, conforme al art. 1346.4 C.c. (antiguo 1396.3), que debe referirse a «cualesquiera supuestos de derechos de adquisición preferente, convencionales o legales, de preadquisición o de postadquisición» (esos documentos eran el contrato de arrendamiento, el libro de familia y la certificación del Ministerio de la Vivienda sobre venta a los arrendatarios); por lo que estima el recurso. R. 22.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4711.pdf>

- R. 23-3-2018.- R.P. Inca N° 1.- **EXTRANJEROS: CARÁCTER DE LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO. EXTRANJEROS: SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CUANDO NO SE PRUEBA EL DERECHO EXTRANJERO. MENORES E INCAPACITADOS: DEBEN ACREDITARSE LOS REQUISITOS PARA EL ACTO DE MENORES O INCAPACITADOS EXTRANJEROS.** Se trata de una escritura de compraventa en la que el vendedor, alemán, está representado en virtud de un poder otorgado por su tutor ante notario alemán; en la escritura de venta se reseñan como exhibidos al notario: copia del poder alemán, copia testimoniada (no se dice de qué) de un Juzgado de Incapacitados y Tutelas, y auto del Juzgado, todo traducido y apostillado; el notario añade que de los documentos exhibidos resultan facultades que estima suficientes para la escritura de compraventa, pero esos documentos judiciales no se testimonian ni se especifica su contenido. «La cuestión central que se plantea no se refiere propiamente a la representación voluntaria acreditada, sino a la acreditación del cumplimiento de las normas sustantivas aplicables a la venta de inmuebles por parte de una persona de nacionalidad alemana, mayor de edad, que se encuentra bajo custodia legal ('Betreuung') en base a la resolución del Tribunal de Incapacidades y Tutelas ('Betreuungsgericht'); resulta aplicable el Derecho alemán, correspondiente a la residencia habitual del incapacitado (art. 9.6 C.c., coincidente en esto con el Convenio de La Haya 13.01.2000, sobre Protección Internacional de los Adultos, del que España no es parte); el art. 36 RH señala los medios de acreditación del Derecho extranjero (entre ellos, la aseveración o informe de un notario), y, «como señala la R. 01.03.2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable»; pero en este caso «de la escritura calificada no resulta ningún juicio o valoración sobre la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto escriturado». Aunque no era el caso, la Dirección reitera, con la R. 20.07.2015, que, acreditado el Derecho extranjero por aseveración o informe de un notario, «si el registrador entendiese, que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, debe el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero». R. 23.03.2018 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-1) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4712.pdf>

- R. 23-3-2018.- R.P. Zafra.- **RECURSO GUBERNATIVO: LA CALIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE UN DEFECTO PRORROGA DE NUEVO EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA SENTENCIA QUE ORDENA LA TRABA HA DE SER FIRME, NO EL MANDAMIENTO DE EMBARGO.** 1. Recurso gubernativo.- Una vez calificado negativamente un documento, «de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación; calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación, con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación». 2. Firmeza del mandamiento de embargo.- El registrador considera necesario acreditar la firmeza del decreto que acuerda el embargo, dictado como consecuencia de sentencia firme que ordenaba despachar ejecución. Dice la Dirección que «en el caso objeto de este expediente se han seguido todos los pasos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el embargo de la finca: se ha ordenado despachar ejecución en virtud de una sentencia firme dicada en un juicio ordinario, se ha acordado la traba de la finca mediante decreto de la letrada de la Administración de Justicia, y esa misma letrada ha expedido el correspondiente mandamiento para su estancia en el Registro de la Propiedad; [...] estas actuaciones que va llevando a cabo el letrado de la Administración de Justicia adoptarán la forma de decreto o de diligencia de ordenación, que solo serán susceptibles de recurso de reposición ante el propio letrado o de revisión, no teniendo la interposición de dichos recursos efectos suspensivos (arts. 451.3 y 454 bis.2 LEC); [...] el título ejecutivo, en los términos que establece el art. 517.2.1 LEC, es la sentencia firme». La exigencia del art. 165 RH, de firmeza del mandamiento que ordena una anotación preventiva, ha de ser interpretada a la luz de los preceptos procesales anteriores; «por ello, si el único recurso procesal que puede interponerse frente a las resoluciones que han acordado el embargo cuya anotación se solicita es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse la firmeza (en los términos que resultan del art. 207.2 LEC)». Fuera ya del objeto estricto del recurso, dice la Dirección: «Lo mismo ocurre cuando se trata de anotaciones preventivas que dan publicidad a medidas cautelares ordenadas por el juez de acuerdo con lo establecido en el título VI del libro III LEC. Para practicar una anotación de demanda, de embargo preventivo o de prohibición de disponer, no puede exigirse que se acredite que no cabe recurso alguno frente a la resolución judicial que las haya acordado, puesto que, según establece el art. 735.2 LEC, contra el auto

que acuerda la medida cautelar solo cabe recurso de apelación sin efectos suspensivos. Y es que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el interin terceros protegidos por el art. 34 LH, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior. Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. art. 86 LH) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación». R. 23.03.2018 (Automáticos Ceca, S.L., contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4713.pdf>

- R. 23-3-2018.- R.P. Illescas Nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50% DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.09.2017. R. 23.03.2018 (Caixabank, S.A., y Buildingcenter, S.A., contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4714.pdf>

- R. 23-3-2018.- R.P. Almonte.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO REQUIERE UNANIMIDAD DE LA JUNTA. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN QUE AFECTA AL DOMINIO DE CADA PROPIETARIO REQUIERE CONSENTIMIENTO INDIVIDUALIZADO.** «Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la rectificación de la descripción de dos elementos integrantes de un edificio en régimen de división horizontal»; la rectificación supone «una alteración considerable de la descripción de cada uno de los elementos, incluida superficie, linderos y elementos constructivos, [...] tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos». Siendo así, la Dirección confirma íntegramente «la calificación del registrador, puesto que ni el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad, ni consta el consentimiento expreso de uno de los titulares afectados por la modificación que se hace de su elemento privativo». «Por un lado, es necesario que el acuerdo se adopte por unanimidad; es cierto, como dijo la R. 08.01.2016, que, tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de *modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario* (vid. art. 7 LPH); pero una modificación en la descripción de un elemento privativo como la presente, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. arts. 5 y 17, aps. 6 a 8, LPH)». Tampoco sin el consentimiento de su titular registral, «afectando a su derecho de dominio y requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado del propietario correspondiente, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los arts. 3, 10 y 17 LPH)». R. 23.03.2018 (Pipool-Roe, S.L.) y «Essentia-Hotel-Resort, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 06.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4715.pdf>

- R. 2-4-2018.- R.P. Barcelona Nº 22.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CABE LA COMPRA POR LOS CÓNYUGES POR PARTES INDIVISAS CON CARÁCTER COMÚN.** Dos cónyuges de nacionalidad china compran una vivienda, haciendo constar que están casados entre sí en el régimen legal chino y que compran en un 80 % uno y un 20 % el otro. La registradora considera necesario acreditar que conforme al Derecho de China los cónyuges pueden adquirir bienes inmuebles por cuotas privativas con su simple manifestación o con el consentimiento del consorte. «El notario recurrente alega que la calificación incurre en el error de afirmar que en la escritura de compraventa los mencionados cónyuges compran la finca 'con carácter privativo', cuando en realidad lo que se expresa es que los compradores compran en determinada proporción, y por tanto es aplicable el art. 92 RH, de modo que deberá practicarse la inscripción de la adquisición de cada cónyuge 'con sujeción al régimen matrimonial de la legislación china'». La Dirección estima el recurso, porque «resulta inequívocamente de la escritura calificada que los adquirentes no atribuyen tal carácter privativo a sus respectivas cuotas adquiridas, por lo que ningún obstáculo existe para inscribirlas a nombre de cada uno de los cónyuges con sujeción a su régimen matrimonial, de modo que será en el ulterior momento de su enajenación –voluntaria o forzosa– cuando habría que acreditar si conforme al Derecho chino puede la misma realizarse sin consentimiento de ambos consortes». Fuera ya del objeto estricto del recurso, se recuerda que, «como ha expresado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. R. 19.12.2003, R. 10.01.2004, R. 04.02.2004, R. 12.02.2004 y R. 31.08.2017, entre otras) la aplicación del art. 92 RH no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al art. 54 RH». R. 02.04.2018 (Notario Gonzalo-Antonio Veciana García-Boente contra Registro de la Propiedad de Barcelona-22) (BOE 13.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5024.pdf>

- R. 2-4-2018.- R.P. Mijas Nº 2.- **URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN POR «OPERACIÓN COMPLEMENTARIA» INCOMPATIBLE CON ELLA. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: NO PUEDE DECLARAR LA NULIDAD DE UNA CESIÓN CIVIL. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO.** El Ayuntamiento había aportado unas fincas al aumento de capital

de la sociedad mercantil X, aportación que se inscribió en el Registro de la Propiedad y en el Mercantil; las fincas fueron aportadas por la sociedad X a un proyecto de reparcelación del plan general de ordenación urbana, por lo que se le adjudicó una parcela resultante D; la adjudicación fue inscrita en el Registro de la Propiedad y posteriormente se practicaron dos anotaciones de embargo; ahora, el Ayuntamiento revisa de oficio la reparcelación, solamente en cuanto a declarar nulos la calificación de la parcela D como de uso privado (por ser de equipamiento público deportivo) y su primitiva aportación a la sociedad X, y acuerda la adjudicación de esa parcela D al Ayuntamiento por título de cesión obligatoria. En apretada síntesis de una extensa resolución puede decirse que la Dirección, por una parte, reitera su doctrina sobre calificación de actos administrativos (ver, por ejemplo, R. 30.11.2016); por otra, aplica el art. 40.d LH (inexactitud del Registro por nulidad del título que hubiere motivado el asiento) y considera necesario el consentimiento del titular, incluido el consentimiento de los titulares de los embargos si se pretende la inscripción de la finca como bien demanial libre de cargas, 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. 1. Las «operaciones jurídicas complementarias». – Además de la parte sustancial antes resumida, resulta muy interesante el estudio que hace la Dirección de «los criterios de interpretación de las denominadas ‘operaciones jurídicas complementarias’ y otros supuestos de rectificación de títulos de equidistribución inscritos» (arts. 113.3 y 174.5 RD. 3288/25.08.1978, Reglamento de Gestión Urbanística), operaciones que no se definen en esos preceptos, pero sí se advierte que no pueden oponerse al instrumento de reparcelación ni al plan que se ejecuta. Desde luego no tienen por qué limitar su objeto únicamente a la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos (para eso bastaría la rectificación de errores de oficio o a instancia de los interesados prevista en el art. 109.2 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); en la práctica se utilizan como un instrumento para subsanar o salvar cualquier vacío o irregularidad de un proyecto reparcelatorio de forma más sencilla, ágil y menos costosa que la modificación del instrumento reparcelatorio; pero siempre bajo la premisa básica de que «las alteraciones del instrumento de reparcelación originario que se opongan al mismo suponen verdaderas modificaciones o revisiones del instrumento de reparcelación y deben ser tramitadas como tales (cfr. en este sentido la S. 13.11.2002)», es decir, «mediante la elaboración de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación», y tal ocurre con «variaciones de carácter tan sustancial como puede ser la situación, el cambio de titularidades en fincas aportadas y adjudicadas, la forma de adjudicación y el reparto de beneficios y cargas» (ver S. 17.07.2007 y S. 30.06.2011). No obstante, en ocasiones, puede ocurrir que «si se anula el proyecto por un problema que afecta a alguna o pocas fincas, los efectos suelen resultar completamente desproporcionados» (y de gran complejidad procesal y registral), por lo que cabría «una modificación del proyecto tramitada a través de esta clase de operaciones complementarias que, por proceder de un mandato judicial con todas las garantías de defensa del afectado, resulta justificado su acceso registral, máxime si es la única forma de llevar a cabo la ejecución de la sentencia» (ver R. 06.07.2015). Por eso en el caso concreto se considera que podría realizarse la rectificación con consentimiento de los afectados por la modificación o por sentencia en procedimiento dirigido contra ellos. 2. El caso de Cataluña. – «La dificultad de precisar el alcance de este tipo de rectificaciones del proyecto, ha llevado a alguna Comunidad Autónoma (cfr. art. 168.1 D. 305/18.07.2006, de Cataluña, Reglamento de la Ley de Urbanismo) a precisar los supuestos en que los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias, y, cuando los cambios exceden de esos supuestos legalmente previstos, la propia norma determina que hay que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se somete al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que su aprobación originaria». R. 02.04.2018 (Ayuntamiento de Mijas contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 13.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5025.pdf>

- R. 3-4-2018.- R.P. San Javier Nº 1.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO. PUBLICIDAD REGISTRAL: DEBE ACREDITARSE LA REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA POR LA QUE SE SOLICITA. PUBLICIDAD REGISTRAL: PRESUNCIÓN DE INTERÉS LEGÍTIMO EN EL ABOGADO QUE SOLICITA NOTA PARA INVESTIGACIÓN JURÍDICA. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD «FÍSICA» NO TIENE QUE SUJETARSE A MODELO NORMALIZADO. PUBLICIDAD REGISTRAL: DEBE IDENTIFICARSE LA FIRMA DEL SOLICITANTE.** La Dirección reitera la doctrina general sobre publicidad registral desarrollada en resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 29.07.2010); especialmente en cuanto a que el interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial; el titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes; no puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral; el Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información. En el caso concreto se trataba de la petición de nota simple hecha por y abogado para «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad». Y la Dirección estima el recurso frente a las objeciones registrales: –«En cuanto a la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud (sobre cuya cualificación profesional aquí no se discute), hay que recordar que está dispensada expresamente por el art. 323.3 RH; si lo que se quería expresar con este defecto es que tiene que constar en la solicitud la identidad del interesado por cuenta del cual se requiere la información, así se debería haber expresado en la nota, pues la identificación del interesado y su representación son requisitos distintos». –«En todo caso ese interesado no tendría por qué ser necesariamente el ‘titular registral’». –Sobre la motivación del interés legítimo, que debe hacerse aunque se trate de profesionales jurídicos, considera suficiente la alegación de «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad», sin necesidad de referencia a «acciones judiciales/administrativas», «pues dentro de las actuaciones profesionales de los abogados caben otras actuaciones (por ejemplo, de carácter consultivo) ajenas a la interposición o estudio de acciones judiciales o administrativas». –La exigencia de que la petición se ajuste al modelo normalizado aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado solo se contempla por el art. 222 bis 1 LH para el supuesto de peticiones de información por vía telemática, y aun así el modelo informático está pendiente de desarrollo; pero no se impone ni existe ningún «modelo normalizado» en la solicitud de notas simples presentadas físicamente. –En cuanto a la firma del solicitante, «resulta aplicable la doctrina de las R. 04.07.2013 y R. 23.01.2018, conforme a las cuales ‘la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial), sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad, ya sea realizada por medios físicos o telemáticos»; del escrito de recurso resulta que una copia de la solicitud se presentó también, además de a través de correo administrativo, físicamente en el Registro junto con copia del DNI y del carné profesional del solicitante, afirmación que no rebate el registrador en su

informe ni en cuanto a la existencia de tales hechos, ni en cuanto al valor identificativo del solicitante que de los mismos se desprende, por lo que el defecto señalado, en los términos en que ha sido formulado, tampoco puede confirmarse». Obsérvese que quedan insinuados en la resolución dos defectos o requisitos que no se habían debatido: –La necesidad hacer constar la identidad del interesado por cuenta del cual se requiere la información por un operador jurídico (aunque no resulta muy claro el argumento de que «la identificación del interesado y su representación son requisitos distintos», porque resulta difícil concebir la justificación de una representación que no identifique al representado). –Que debe garantizarse la firma del solicitante, aunque no estén tasados los medios por los que se haga; la Dirección no mantiene el defecto «en los términos en que ha sido formulado»; quizá se insinúa que la presentación de «copia del DNI y del carné profesional» puede no tener suficiente «valor identificativo del solicitante»: habría que examinar si las copias están legitimadas, si las presentó el mismo solicitante, etc. R. 03.04.2018 (Abogado contra Registro de la Propiedad de San Javier – 1) (BOE 13.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5026.pdf>

- R. 3-4-2018.- R.P. Marbella Nº 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD PUEDE ADQUIRIR CON CARÁCTER PROVISIONAL. IMPUESTOS; DERECHO TRANSITORIO EN LA PREVIA PRESENTACIÓN AL IMPUESTO MUNICIPAL DE «PLUS VALÍA».** Se trata de una escritura en la que el administrador de la sociedad mercantil cede una finca unilateralmente y de forma gratuita a una comunidad de propietarios en propiedad horizontal. La Dirección confirma las objeciones registrales: –Es necesaria la aceptación (arts. 629 y 633 C.c.; ver también R. 02.11.2016); «la aceptación es esencial para que la donación o cesión gratuita pueda existir y producir efectos». Al parecer la cesión se hacía como consecuencia de una sentencia que declaraba la propiedad de la comunidad sobre la finca. Pero dice la Dirección que no puede acogerse «la pretensión de que la registradora aprecie la existencia de un consentimiento tácito deducido de la actividad procesal desplegada», y reitera la doctrina de la R. 09.05.2017, de que el registrador, «en cuanto intérprete autorizado y autónomo de la legalidad, no puede valerse de presunciones (...) ni atender o juzgar cuestiones de hecho, que suponen un juicio valorativo que corresponde a los tribunales»; [...] en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos». –La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios impide la inscripción a su favor; el art. 9.e LH permite la inscripción a favor de un patrimonio separado, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones, y también las anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal; y la Dirección ha admitido excepcionalmente la «inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento» (ver R. 28.01.1987, R. 30.01.2003, R. 12.02.2016 y R. 26.07.2017); «ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común». –«No se acredita haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere el art. 110.6.B RDLeg. 2/05.03.2004, texto refundido de la Ley Haciendas Locales» (art. 254 LH). Ciertamente, el art. 254 LH no exigía esa justificación en la fecha de la escritura (lo hizo con efectos desde 1 de enero de 2013); pero, debe aplicarse «la disp. trans. 4 C.c., en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite». Como ejemplos de esas «inscripciones puente» están las resoluciones citadas por la Dirección: a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (R. 28.01.1987); anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (R. 30.01.2003); inscripción del departamento en favor de la comunidad de propietarios en propiedad horizontal por adjudicación en ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios (R. 12.02.2016); e incluso cuando la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad (R. 26.07.2017). Concretamente para la comunidad en propiedad horizontal, y para estos casos «puente», deberá «disolverse» la finca adquirida en los elementos comunes, adjudicarla a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación o transmitirse a un sujeto más apto para ser titular registral. R. 03.04.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 13.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5027.pdf>

- R. 4-4-2018.- R.P. Canjáyar.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 27.06.2017 y otras muchas (art. 20 LH). En este caso se trataba de un decreto de adjudicación de finca como consecuencia de la venta realizada en subasta pública, en procedimiento de ejecución de sentencia declarativa por la que se acordaba la disolución de la comunidad existente sobre la finca; una de las copropietarias no resulta de la documentación aportada que haya tenido intervención en el procedimiento. R. 04.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Canjáyar) (BOE 13.04.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5029.pdf>

- R. 10-4-2018.- R.P. Zafra.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA. OBRA NUEVA: LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA NO REQUIERE PROCEDIMIENTO ESPECIAL.** Se declara la terminación de una obra previamente declarada en construcción, de la que se aportan las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación y de la finca sobre la que se realizó la edificación, tomadas de plano elaborado a tal efecto por técnico competente. La Dirección reitera que «para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la L. 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»; (ver Res.–Circ. DGRN 03.11.2015; y varias resoluciones, a partir de la R. 08.02.2016); pero reitera también que la georreferenciación «no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros

afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara». En el caso concreto no considera justificadas las dudas de la registradora sobre la correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas aportadas, ni sobre posible invasión de la finca colindante sin concretar cuál es la concreta finca invadida. R. 10.04.2018 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 25.04.2018)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5638.pdf>

- R. 10-4-2018.- R.P. Tarazona.- **INMATRICULACIÓN: LOS DOS TÍTULOS DEL ART. 205 LH DEBEN DESCRIBIR LA FINCA EN FORMA COINCIDENTE.** En la solicitud de una inmatriculación por el sistema de doble título del art. 205 LH, se confirma la calificación de la registradora en el sentido de que «en el título inmatriculador (convenio regulador de separación matrimonial) ‘tiene que describirse la finca de tal forma que haya identidad con el título previo (escritura de compraventa), [...] y en todo caso en términos de superficie y linderos’» (en el título inmatriculador únicamente figuraba el número de polígono y parcela catastral y el nombre del paraje), según lo establecido para la descripción de inmuebles en el art. 9 LH, y en el propio art. 205 LH, que exige identidad de ambas descripciones. R. 10.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tarazona) (BOE 25.04.2018)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5639.pdf>

- R. 10-4-2018.- R.P. Málaga Nº 8.- **OBRA NUEVA: NO ES NECESARIA SU DECLARACIÓN PARA LA VENTA DE LA PARCELA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL.** Se vende una parcela en la que existe, según el título anterior del vendedor y el Catastro, una nave cuya obra nueva no se ha declarado. En la resolución se concluye que para la inscripción de la compraventa no es necesaria ni la previa declaración de obra nueva ni la solicitud de inscripción parcial. En cuanto a esta, «según la doctrina de esta Centro Directivo, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. art. 19 bis LH) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (R. 13.03.2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (R. 19.06.2007 y R. 26.10.2015, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectados por el defecto (vid. R. 15.03.2006 y R. 14.09.2016)». R. 10.04.2018 (Notario Agustín-Emilio Fernández Henares contra Registro de la Propiedad de Málaga-8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5640.pdf>

- R. 11-4-2018.- R.P. San Javier Nº 2.- **BIENES DE CARÁCTER PÚBLICO: LA TRANSMISIÓN DE UN BIEN PATRIMONIAL MUNICIPAL DEBE HACERSE MEDIANTE SUBASTA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR PUEDE CALIFICAR LOS TRÁMITES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA OMISIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y DE SUS TRÁMITES ESENCIALES.** Se trata de la transmisión de un bien patrimonial de titularidad municipal mediante el procedimiento de adjudicación directa, tras haberse declarado desierto el procedimiento de licitación mediante subasta. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (ver R. 05.11.2007, R. 08.08.2012, R. 28.04.2012, R. 12.06.2013, R. 23.09.2013, R. 09.07.2014, R. 06.08.2014, R. 17.04.2015, R. 01.10.2015, R. 19.05.2016 y R. 29.07.2016; ver también comentario a esta última; ídem art. 47.1.e L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), en el sentido de que el registrador tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo, pero con un doble requisito: ostensible omisión del trámite o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial; y en este caso confirma la calificación registral, en cuanto que, según el art. 80 RDLeg. 781/18.04.1986, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, «establece que las enajenaciones de bienes patrimoniales *habrán de realizarse por subasta pública*, exceptuando únicamente de esa regla el caso de enajenación mediante permuta, [...] la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general». R. 11.04.2018 (Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 25.04.2018)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5641.pdf>

- R. 12-4-2018.- R.P. Alicante Nº 4.- **DACIÓN EN PAGO: DEBE CONSTAR LA IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO EMPLEADOS EN EL NEGOCIO ORIGEN DE LA DEUDA.** Se trata de una dación en pago de deuda, por un crédito adquirido por la sociedad acreedora en una aportación en aumento de capital; y se plantea si es necesario indicar si en el origen de la citada deuda medió o no entrega de dinero y los medios de pago empleados. La Dirección reitera su doctrina sobre la identificación de los medios de pago y su calificación por el registrador (ver, por ejemplo, R. 05.05.2011); y entiende que en el caso concreto no concurre causa de dispensa (o no aplicación) del requisito de la acreditación de los medios de pago empleados en la entrega del dinero que eventualmente estuviera en el origen de la deuda (art. 254.3 LH); «resulta indiferente, no mediando una novación extintiva de la obligación primitiva (cfr. art. 1204 C.c.), que el correlativo crédito haya sido objeto de cesión por cualquier título jurídico, pues resulta evidente que el origen de la deuda no está en su cesión (que da lugar, como señala el registrador en su calificación, a una mera novación modificativa de tipo subjetivo por cambio del acreedor ex arts. 1203.3 y 1212 C.c.)»; y, como ha señalado la R. 09.12.2014, «debe evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda»; y no obsta que el aumento de capital se haya inscrito en el Registro Mercantil, pues, además de que se trata de negocios y títulos inscribibles distintos, el cierre del art. 254.3 LH no se refiere al Registro Mercantil, donde no se inscribe la transmisión inmobiliaria, sino al Registro de la Propiedad. R. 12.04.2018 (Quiles Vaquer, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 25.04.2018)

- R. 12-4-2018.- R.P. Valencia N° 11.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PUEDE INSCRIBIRSE LA PREFERENCIA DECLARADA POR SENTENCIA RESPECTO A UNA HIPOTECA.** Se trata de un mandamiento judicial en el que se ordena el embargo de dos fincas registrales en favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, y que se haga constar la preferencia del crédito frente a una hipoteca previamente inscrita sobre tales fincas a favor de «BBVA, S.A.», conforme al art. 9.1.e.2 LPH, preferencia que había sido declarada por sentencia en juicio declarativo seguido por la comunidad frente al banco. La Dirección se cuida de señalar, conforme a su «dilatada doctrina», que la preferencia de que se trata (por las cuotas de comunidad de la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores desde la interposición de la demanda) no constituye una hipoteca legal, y «para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que resulte dicho carácter real de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso todos los interesados, [anteposición en el rango registral con la consiguiente postergación de derechos reales anteriores] [...] lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha carga con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios»; en otro caso, «las preferencias crediticias han de hacerse valer mediante la oportuna tercería». Pero en el caso concreto se declara la preferencia del crédito de la comunidad sobre el hipotecario, «el cual deberá ser postergado, [...] de lo que se desprende tanto el carácter real de la cobertura del citado crédito como la modificación del rango de la hipoteca anterior, cuyo titular ha sido parte del procedimiento», por lo que procede la constancia registral de la alteración de rangos; y no es obstáculo la existencia de cargas intermedias que no han sido parte en el procedimiento (otras dos anotaciones de embargo a favor de la Hacienda Pública y de la Seguridad Social), y que no resultan perjudicadas. Respecto de esas cargas intermedias, la Dirección ya ve la dificultad señalada por la registradora, y la supera entendiendo que «la exigencia de consentimiento de los titulares de dichas anotaciones intermedias y, en su defecto, extensión de la demanda en el procedimiento declarativo en que se declaró la preferencia, sería precisa, sí, pero, como resulta del criterio de la doctrina mayoritaria, sólo en caso de que por la superior cuantía o mayor onerosidad del crédito garantizado por el gravamen antepuesto existiese perjuicio objetivo para los titulares de tales cargas intermedias (lo que no parece ser el caso de un supuesto como el presente en que la carga pospuesta es una hipoteca que garantiza cantidades superiores a la cifra del crédito declarado preferente y que se encuentra en fase de ejecución judicial); sin embargo, esa superior cuantía y posible perjuicio dependen ordinariamente de la práctica de la parte no amortizada del crédito que garantiza la hipoteca, y ese es un dato con el que no cuenta el registrador para calificar y sobre el que no se va a dejar opinar al acreedor intermedio. R. 12.04.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 25.04.2018)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5644.pdf>

- R. 13-4-2018.- R.P. Reinoso.- **EXCESO DE CABIDA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** Reitera la doctrina de la R. 10.10.2017 sobre el procedimiento del art. 199 LH, en un caso en que también un Ayuntamiento se opone por posible invasión de dominio público. R. 13.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reinoso) (BOE 25.04.2018)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5645.pdf>

- R. 13-4-2018.- R.P. Manilva.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2017 y R. 02.10.2017). En este caso se confirma la negativa de la registradora a cancelar las anotaciones posteriores al embargo que se ejecuta, por encontrarse caducada la anotación de este. R. 13.04.2018 (Adidas España, S.A.U., Adidas España, S.A.U. contra Registro de la Propiedad de Manilva)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5646.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Ana del Valle Hernández)

- R. 11-4-2018.- R.M. Córdoba.- **CALIFICACION. INEXACTITUD DE DATOS. ERRORES IRRELEVANTES.** Cuando el título presentado no reúna las circunstancias necesarias para la inscripción o lo haga de modo que no resulten claras o si se refiere a un mismo dato de forma distinta, debe suspenderse la inscripción hasta que la insuficiencia sea subsanada. Sobre todo cuando se trata de una circunstancia que ha de hacerse constar en el Registro por primera vez. Pero no cuando de la simple lectura del documento o de su contexto resulte fácil apreciar cual es el dato correcto y cual el erróneo.. Y así ocurre en este caso en que el administrador nombrado figura en la escritura como “Miguel P.H.” y en la certificación como “Miguel Ant. P.H.”, teniendo en cuenta que el nº de DNI es el mismo en ambos documentos y además dicho señor ya figura como apoderado con el nombre de “Miguel Antonio”. El Registrador puede practicar la inscripción haciendo constar el nombre como ya figura en el Registro para posibilitar, en su caso, la rectificación de la posible inexactitud.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5642.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 11-4-2018.- R.M. Córdoba.- **REGISTRO MERCANTIL: NECESIDAD DE CLARIDAD EN LOS DATOS QUE HAN DE SER INSCRITOS. REGISTRO MERCANTIL: DISCORDANCIAS IRRELEVANTES EN EL NOMBRE DEL ADMINISTRADOR NOMBRADO.** El administrador nombrado comparece en la escritura como «Miguel», y en la certificación como «Miguel Ant.». La Dirección reitera su doctrina sobre la necesaria claridad de los títulos inscribibles, pero también la de que esto «no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo o discordancia entre datos en él contenidos cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato verdadero»; como ocurre en este caso, en que el administrador nombrado ya figuraba en el Registro como apoderado con el nombre de «Miguel Antonio». Ver también R. 01.03.2018 y su

comentario; en la actual parece pesar especialmente el hecho de que el nombre ya figurara completo en el Registro. R. 11.04.2018 (Notario Alberto Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 25.04.2018)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5642.pdf>

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

2.1. Propiedad. (Por María Tenza Llorente)

- R. 20-3-2018.- R.P. Cerdanyola del Vallés.- La Direcció General de Dret reitera sus pronunciamientos acerca de la naturaleza jurídica del derecho de uso, entendiendo que es una manifestación del deber de prestar alimentos, como ya hiciera en la Resolución JUS/1856/2016, de 21 de junio, a cuyo comentario es preciso remitirse [1]. En cuanto a la materia concreta de que trata, la titularidad del derecho de uso y las facultades del titular del derecho de dominio sobre la finca, la Dirección General de Registros y Notariado considera no inscribible supuestos de hecho como el planteado, en que el adjudicatario del dominio es el titular de la guarda de los hijos. En este sentido, al igual que en esta Resolución de la Dirección General de Derecho, señala el Centro Directivo en Resolución de fecha 9 de julio de 2013 (fundamento de Derecho Tercero y Cuarto) que no existe en puridad titularidad jurídica a favor de los hijos que son beneficiarios pero no titulares del derecho, pues 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, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma, que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial. Dada esta disociación entre titular y beneficiarios del derecho de uso, aunque no se pueda hablar con propiedad de confusión de derechos reales para referirse la situación que se produce cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, sí que debe entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (ex cónyuge) titular del dominio quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca. De ahí que se haya podido afirmar que el derecho de uso queda extinguido si, como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho (Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de mayo de 2004), y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido a la esposa sobre la vivienda familiar cuando ésta es la titularidad dominical (Resoluciones de 6 de julio de 2007, 19 de septiembre de 2007 y 10 de octubre de 2008). Esta doctrina es reiterada en la Resolución de fecha 19 de enero de 2016 (fundamento de Derecho Segundo) y 11 de enero de 2018. Por el contrario, la Resolución de la Dirección General de fecha 19 de mayo de 2012 (Fundamento de Derecho Segundo) consideró exigible la determinación de las circunstancias personales de los hijos a los cuales se atribuía el derecho de uso sobre la vivienda familiar por mor del principio de especialidad (artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, 51.9 de su Reglamento, seguida por el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 24 de octubre de 2014), pues el juez puede considerar preciso la atribución de su titularidad a estos directamente. Así lo entiende también esta Resolución (fundamento de Derecho primero). Así también, la Resolución de la Dirección General de Derecho de 16 de febrero de 2007 consideró que el derecho de uso se extingue si, como consecuencia de la liquidación del régimen de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno y exclusivo dominio al cónyuge titular de este derecho (fundamento de Derecho 2.5 in fine). En cualquier caso, la interpretación en cuanto a las facultades del cónyuge difieren de la sustentada por el centro Directivo (Resolución de 20 de octubre de 2016) que considera que, con independencia de la naturaleza jurídica que se le atribuya, el derecho de uso inscrito supone una suerte de como prohibición de disponer (art. 26.2 LH) o limitación a las facultades del cónyuge propietario, porque así resulta del artículo 96 del Código Civil, a diferencia del artículo 233. 25 del Código Civil de Cataluña. En este sentido, la Resolución JUS/1221/2013, de 3 de junio, afirma que este derecho atribuido como consecuencia de la disolución de matrimonio o de pareja estable no modifica la naturaleza de los derechos patrimoniales que ostentaban a los cónyuges antes de la crisis, conjuntamente considerados (fundamento de Derecho 2.3). A mayor abundamiento, en este caso, se tiene en cuenta la sentencia judicial en cuanto a la finalidad de la hipoteca de sufragar los gastos de la compensación de la adjudicación al hipotecante, lo cual lleva a la conclusión de que se han de interpretar todos los aspectos de aquella, incluso los que, por carecer de trascendencia jurídico-real, como es el caso, no acceden al Registro. Pero queda pendiente fijar un criterio cuando su titularidad registral corresponde a los hijos, aunque a modo de *obiter* la Resolución comentada se inclina por la inadmisibilidad de la renuncia y de la autorización supletoria de los parientes. Por último, es preciso tener en cuenta que la hipoteca puede conllevar una pérdida del derecho en caso de ejecución, pues la purga de tal derecho es reconocida por la Resolución de 8 de marzo de 2018 (fundamento de Derecho tercero), siguiendo las Sentencias de Tribunal Supremo de 14 de enero de 2010 y 6 de febrero de 2018, dictadas como consecuencia de las diferentes posiciones adoptadas por las Audiencias Provinciales [2]. Por otra parte, condiciona la defensa de su titular en el procedimiento de ejecución a la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad, como ya hiciera la Resolución de 5 de septiembre de 2015. No obstante, esta enajenación potencial y forzosa de la finca no puede ser tenida en cuenta al inscribir el derecho real de hipoteca, pues la calificación registral no puede basarse en conjeturas (sobre el alcance de la calificación, fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 29 de septiembre de 2016, por todas). En resumen, para la inscripción de un derecho real de hipoteca otorgada por el titular del derecho de uso sobre la vivienda familiar, basta el consentimiento de este.

[1] Ver Boletín SERC núm. 183, julio-agosto-septiembre 2016, págs.42-46.

[2] La Sentencia de Tribunal Supremo de 14 de julio 2010, con cita de las Sentencias de 26 de diciembre de 2005, 14 y 18 de enero de 2010, recuerda (Fundamento de Derecho Segundo) que la calificación de este derecho de propiedad, no enfocable desde el punto de vista del derecho de familia, dependiendo la calificación de dicha relación jurídica de la existencia o no de contrato entre las partes. Más concretamente existe en materia de purga de derecho de uso jurisprudencia contradictoria. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de enero de 2006 (y de 29 de marzo de 2010) –si bien esta última casada por Sentencia de Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010, demuestra la litigiosidad en esta materia–determinó la subsistencia del mismo en procedimiento de ejecución

hipotecaria, si bien fijó un plazo para su extinción, como también lo hizo en la Sentencia de fecha 24 de febrero de 2004 y de 29 de marzo de 2010.

<http://portaldogc.gencat.cat>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** nº 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/2018/04/07/pdfs/BOE-A-2018-4744.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** nº 4752-2017, contra diversos preceptos 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/2018/04/07/pdfs/BOE-A-2018-4745.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 20/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 1821-2016: Promovido por la federación regional de servicios de la Unión General de Trabajadores de Madrid en relación con los acuerdos de la Mesa de la Asamblea de Madrid sobre designación de las organizaciones profesionales y sociales elegidas para que propusieran cinco candidatos al consejo de administración de Radio Televisión Madrid. Vulneración de los derechos a la igualdad y de acceso a los medios públicos de comunicación social, en conexión con la libertad de sindicación: exclusión de candidatura carente de cobertura normativa y que no ofrece una justificación objetiva y razonable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5047.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 21/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 3766-2016. Promovido por don Wander Suero en relación con el auto de un Juzgado de Instrucción de Madrid denegando la incoación de habeas corpus. Vulneración del derecho a la libertad personal: ausencia de información suficiente sobre las razones de la detención y denegación del acceso a los elementos de las actuaciones policiales esenciales para valorar su legalidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5048.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 22/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 5194-2016. Promovido por don Juan Ignacio Manzano Terrades respecto de la sentencia de un Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Castellón desestimatoria de su pretensión de percibir cantidades reclamadas por reducción de jornada. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): resolución judicial carente de razonamiento suficiente sobre interpretación y aplicabilidad de directiva de la Unión Europea y jurisprudencia del Tribunal de Justicia (STC 135/2017). Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5049.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 23/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 5231-2016. Promovido por don Jorge Cano Tamborero en relación con la sentencia de un Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Castellón desestimatoria de su impugnación de resolución sancionadora. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): sentencia que omite un pronunciamiento fundándose en el carácter exclusivamente revisor de la jurisdicción contencioso-administrativa (STC 160/2001).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5050.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 24/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 5586-2016. Promovido por don Ilias I. Traber respecto de los autos de un Juzgado Central de Instrucción y de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional que denegaron su personación mediante abogado y procurador en las diligencias previas que se seguían por la presunta comisión de delitos de asociación ilícita y blanqueo continuado de capitales. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con los derechos a la defensa y a la asistencia letrada: denegación de personación tras orden de busca, captura y puesta a disposición del órgano judicial que no satisfacen el juicio de necesidad de las medidas adoptadas para garantizar que el investigado quedara a disposición del órgano judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5051.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 25/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 5685-2016. Promovido por don César Rodríguez Vázquez frente al auto de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que desestimó su pretensión de declaración de prescripción del delito de blanqueo imprudente por el que había sido previamente condenado. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con los derechos a la libertad y a la legalidad penal: aplicación irrazonable de la doctrina sobre criterios para el cómputo del plazo de prescripción en los delitos conexos. Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5052.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 26/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 6491-2016. Promovido por don Rodrigo Tena Arregui en relación con los autos de la Audiencia Provincial de Madrid que acordaron el sobreseimiento provisional de las actuaciones seguidas en relación con un posible delito de descubrimiento y revelación de secretos. Supuesta vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con los derechos al secreto de las comunicaciones y de asociación: archivo de diligencias abiertas a consecuencia de una denuncia de

acceso indebido y posterior revelación del contenido de los mensajes de correo electrónico intercambiados en una cuenta facilitada por el partido político en el que militaba el denunciante. Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5053.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 27/2018, de 5 de marzo de 2018. Recurso de amparo 4340-2017. Promovido por los diputados del Grupo Parlamentario Socialista del Parlamento de Cataluña en relación con los acuerdos de la Mesa de la cámara parlamentaria que inadmitieron su solicitud de dictamen del Consejo de Garantías Estatutarias en relación con la proposición de ley denominada de transitoriedad jurídica y fundacional de la república. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en relación con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: inadmisión de solicitud de dictamen del órgano consultivo que constituye una denegación de una facultad integrante del núcleo de la función representativa parlamentaria (STC 10/2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5054.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 28/2018, de 8 de marzo de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 584-2007. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 1/2006, de 19 de abril, del sector audiovisual de la Comunidad Valenciana. Competencias sobre telecomunicaciones y medios de comunicación visual: nulidad de los preceptos legales autonómicos relativos a las funciones de los gestores de canales múltiples digitales y canales de televisión digital terrestre; interpretación conforme de los preceptos relativos a la titularidad de canales múltiples digitales de cobertura autonómica y al estudio del espectro radioeléctrico en el territorio autonómico; pérdida parcial de objeto del recurso (STC 78/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5055.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 29/2018, de 8 de marzo de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 231-2017. Interpuesto por el Presidente del Gobierno respecto del artículo 83 de la Ley del Parlamento Vasco 1/2016, de 7 de abril, de atención integral de adicciones y drogodependencias. Competencias sobre sanidad, legislación penal y seguridad pública: interpretación conforme del precepto legal autonómico que establece las funciones de colaboración con la administración sanitaria que cumplen las entidades de personas consumidoras de cannabis (STC 144/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5056.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 30/2018, de 22 de marzo de 2018. Conflicto positivo de competencia 6305-2014. Planteado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña respecto del Real Decreto 591/2014, de 11 de julio, por el que se regulan los procedimientos relativos al reconocimiento de la compensación de los costes de escolarización previstos en el apartado cuarto de la disposición adicional trigésima octava de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación. Competencias en educación y régimen lingüístico: nulidad de la norma reglamentaria estatal que regula el procedimiento de reconocimiento de compensación de los costes de escolarización en lengua castellana (STC 14/2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5057.pdf>

- **CUESTIÓN INTERNA DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 1393-2018, en relación con el artículo 188, apartado 1, párrafo 1 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción Social, por posible vulneración del artículo 24.1 CE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/19/pdfs/BOE-A-2018-5326.pdf>

- **IMPUGNACIÓN DE DISPOSICIONES AUTONÓMICAS** (título V LOTC) n.º 492-2018, contra la resolución del Presidente del Parlamento de Cataluña, por la que se propone la investidura de D. Carles Puigdemont i Casamajó como candidato a Presidente del Gobierno de la Generalidad de Cataluña, publicada en el Boletín Oficial del Parlamento de Cataluña n.º 3, de 23 de enero de 2018, y la resolución del Presidente del Parlamento de Cataluña de fecha 25 de enero de 2018 por la que se convoca sesión plenaria el 30 de enero de 2018, a las 15:00 horas, esta última exclusivamente en cuanto a la inclusión en el orden del día del debate del programa y votación de investidura del diputado D. Carles Puigdemont i Casamajó, publicada en el Boletín Oficial del Parlamento de Cataluña núm. 5, de 26 de enero de 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/27/pdfs/BOE-A-2018-5715.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 1680-2018, contra los artículos 1, 2 (apartados 2 y 3), 3, 4, 5, las disposiciones adicionales segunda, tercera, cuarta y séptima, y la disposición final primera, de la Ley de Cataluña 9/2017, de 27 de junio, de universalización de la asistencia sanitaria con cargo a fondos públicos mediante el Servicio Catalán de Salud.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/28/pdfs/BOE-A-2018-5800.pdf>

2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S 936/2018.- 15-3-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **TESTAMENTO ABIERTO OTORGADO ANTE NOTARIO. NULIDAD. TESTADOR CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL.** Resolución judicial modificativa de su capacidad de obrar. Primer testamento otorgado antes de que recayese dicha resolución, pero una vez instado por el Ministerio Fiscal el procedimiento de incapacidad. Segundo testamento posterior a tal sentencia, la cual sujeta a la testadora a curatela respecto de los actos dispositivos que pudiera otorgar. Juicio notarial de la capacidad para otorgar testamento, emitido con la valoración favorable de dos facultativos, y congruencia de la voluntad de la testadora de dejar su patrimonio a personas de su confianza que le prestaron su apoyo. Falta de pruebas convincentes y concluyentes que desvirtúen tal juicio de capacidad del notario. Presunción de capacidad. La

curatela declarada judicialmente para los actos dispositivo que pueda realizar la testadora no puede interpretarse extensivamente, privando de la capacidad para otorgar testamento.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 848/2018 y 849/2018.- 14-2-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **HIPOTECA. CLÁUSULAS ABUSIVAS. CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. CONSUMIDORES Y USUARIOS. ATRIBUCIÓN INDISCRIMINADA Y SIN Matices DEL PAGO DE TODOS LOS GASTOS E IMPUESTOS AL PRESTATARIO, QUE ES CONSUMIDOR.** Nulidad: Efectos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Aplicación de la doctrina jurisprudencial sentada ya por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Supremo y por el Tribunal Constitucional.

<http://www.poderjudicial.es>

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S 951/2018.- 21-3-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **INTROMISIÓN ILEGÍTIMA AL HONOR.** Derechos fundamentales en conflicto. Derecho al honor Honor frente a la libertad de expresión: no debe prevalecer ésta última cuando, no obstante el interés general, se utilizan expresiones inequívocamente injuriosas, vejatorias o insultantes. Proporcionalidad: la libertad de información no puede manifestarse mediante frases y expresiones ultrajantes, ofensivas, denigrantes, desproporcionadas e innecesarias respecto de las ideas u opiniones que se expongan, o la noticia comunicada, si se trata de información, y ello aunque sea muy amplio el ámbito de la libertad de expresión, por tanto, innecesarias a tales propósitos.

<http://www.poderjudicial.es>

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

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

-S.T.J.U.E. 26-4-2018.-C-34/17 **SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UE DE 26 DE ABRIL DE 2018 EN EL ASUNTO C-34/17 (Donnellan):** Procedimiento prejudicial — Asistencia mutua en materia de cobro de créditos — Directiva 2010/24/UE — Artículo 14 — Derecho a la tutela judicial efectiva — Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea — Artículo 47 — Posibilidad de que la autoridad requerida deniegue la asistencia para el cobro por no haberse notificado debidamente el crédito. **Fallo del Tribunal:** "El artículo 14, apartados 1 y 2, de la *Directiva 2010/24/UE del Consejo*, de 16 de marzo de 2010, sobre la asistencia mutua en materia de cobro de los créditos correspondientes a determinados impuestos, derechos y otras medidas, leído a la luz del artículo 47 de la *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea*, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a que una autoridad de un Estado miembro deniegue la ejecución de una petición de cobro de un crédito relativo a una sanción pecuniaria impuesta en otro Estado miembro, tal como la controvertida en el litigio principal, por no haberse notificado debidamente al interesado la resolución por la que se impone dicha sanción antes de presentar la petición de cobro a la referida autoridad en aplicación de la citada Directiva."

Texto completo de la sentencia

-S.T.J.U.E. 12-4-2018.-C-110/17 **SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UE DE 10 DE ABRIL DE 2018 EN EL ASUNTO C-110/17 (Comisión/Bélgica):** Incumplimiento de Estado — Libre circulación de capitales — Artículo 63 TFUE — Artículo 40 del Acuerdo EEE — Impuesto sobre la renta de los residentes en Bélgica — Determinación de los rendimientos del capital inmobiliario — Aplicación de dos métodos de cálculo diferentes en función del lugar en el que se encuentre el bien inmueble — Cálculo basado en el valor catastral para los inmuebles situados en Bélgica — Cálculo basado en el valor arrendatario real para los inmuebles situados en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (EEE) — Diferencia de trato — Restricción a la libre circulación de capitales. **Fallo del Tribunal:** El Reino de Bélgica ha incumplido las obligaciones que le incumben en virtud del artículo 63 TFUE y del artículo 40 del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, de 2 de mayo de 1992, al mantener disposiciones según las cuales, en relación con la estimación de los rendimientos derivados de bienes inmuebles no arrendados, o arrendados, bien a personas físicas que no los destinan a una actividad profesional, bien a personas jurídicas que los ponen a disposición de personas físicas para fines privados, la base imponible se calcula a partir del valor catastral cuando se trata de inmuebles situados en territorio nacional y en función del valor arrendatario real cuando se trata de inmuebles situados en el extranjero.

Texto completo de la sentencia

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1. INSTITUCIONES EUROPEAS:

- Iniciativa ciudadana europea: 9 millones de ciudadanos han participado en el proceso legislativo de la UE.

2. CONSUMIDORES:

- La Comisión europea refuerza los derechos de los consumidores de la UE y el respeto de dichos derechos.

3. BLANQUEO DE CAPITAL:

- La Comisión europea presenta nuevas medidas a fin de ayudar en la investigación financiera y privar a los terroristas de los medios y el espacio para actuar.

4. FISCALIDAD DIGITAL:

- El ejecutivo comunitario propone nuevas medidas para garantizar que todas las empresas tributen de forma equitativa en la UE.

 [Participación abril 2018.pdf](#)

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

PRIMERA QUINCENA ABRIL DE 2018

 [Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil.pdf](#)

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

 [Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial.pdf](#)

 [Revista de Derecho Mercantil.pdf](#)

SEGUNDA QUINCENA ABRIL DE 2018

 [Cuadernos de Derecho y Comercio.- Addenda al Prontuario de Dº de Sociedades en Europa.pdf](#)

 [Cuadernos de Derecho y Comercio.- Nº Extraordinario 2017.pdf](#)

 [Revista de Derecho Privado.pdf](#)

 [Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente.pdf](#)

EVOLUCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN RELACIÓN CON LA LIMITACIÓN TEMPORAL DE LOS EFECTOS RESTITUTORIOS DERIVADOS DE LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO NO TRANSPARENTES/ABUSIVAS

Juan María Díaz Fraile

Registrador de la Propiedad

Catedrático de Derecho Civil (acreditado)

Letrado adscrito a la DGRN

Sumario: 1. Antecedentes históricos y contexto económico de las cláusulas suelo. 2. La licitud de las cláusulas suelo transparentes. 3. El control (limitado) de las cláusulas relativas al objeto principal del contrato. 4. El control de transparencia. 5. Falta o insuficiencia de información en las cláusulas suelo/techo. 6. La eficacia retroactiva o no de la nulidad de la cláusula suelo. 6.1. Posición inicial del Tribunal Supremo. 6.2. La limitación judicial de la retroactividad de los efectos de la declaración de nulidad de un negocio jurídico. Fundamentos y requisitos. 6.3. La irretroactividad de los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013. 7. La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016. Su discrepancia con la doctrina del Tribunal Supremo. 8. Límites a los derechos de los consumidores: la cosa juzgada, la preclusión procesal y la prescripción de los derechos. 9. Lagunas y dudas que genera la STJUE de 13 de julio de 2016. 10. La rectificación del Tribunal Supremo: Sentencia del Pleno de la Sala primera de 24 de febrero de 2017. 10.1 La inexistencia de cosa juzgada material. 10.2. Solicitud de planteamiento de cuestión prejudicial. 10. 3. La rectificación del Tribunal Supremo en su doctrina sobre los efectos retroactivos de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo. 11. Conclusión. 12. Bibliografía.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y CONTEXTO ECONÓMICO DE LAS CLÁUSULAS SUELO.

Para comprender mejor el tema de las cláusulas suelo hay que ponerlo en perspectiva histórica. Como punto de partida hay que destacar la enorme vitalidad y solidez del mercado hipotecario español durante los 35 años posteriores a la creación del mercado hipotecario español en 1982 en virtud de la Ley 2/1981, Ley que fue uno de los numerosos frutos de los célebres “Pactos de La Moncloa”¹ al inicio de la

¹ Forma abreviada de referirse a los acuerdos “sobre el programa de saneamiento y reforma de la economía” y “sobre el programa de actuación jurídica y política” de octubre de 1977.

transición política española. En estos Pactos se incluye entre los criterios y directrices a los que habrá de responder la política de urbanismo, suelo y vivienda el de la *“Remoción de los obstáculos jurídicos y administrativos que se oponen a la creación de un mercado amplio de hipotecas, revisando para ello el impuesto que grava las transmisiones patrimoniales en el ámbito de los bienes inmuebles y proponiendo la regulación de fondos de inversión mobiliaria que tomen como activo las hipotecas sobre inmuebles”*.

Desde aquella fecha hasta el comienzo del presente siglo el peso relativo de la financiación hipotecaria sobre el total de la financiación del sector privado no ha parado de crecer, pasando de representar un 15% en 1982 a más del 50%. Similar evolución ha representado en relación con el P.I.B.

Este enorme desarrollo se ha producido básicamente, además de por el propio crecimiento del mercado inmobiliario con el que el hipotecario vive en estrecha simbiosis en España, por tres factores: 1º el incremento del *“loan to value”*, que se elevó hasta el 70% del valor del inmueble hipotecado; 2º por el alargamiento del plazo de amortización, cuyo plazo estándar pasó en tal periodo de 12 a 20 años; y 3º por el descenso sostenido en los tipos de interés. Los dos primeros parámetros han seguido creciendo en los primeros años del presente siglo – hasta el estallido de la crisis económica en 2007-2008 - llegando al 80% en el caso del *loan to value* y a 26 años el periodo de amortización estándar.

Esta evolución se acelera a partir de la Ley de 1994 sobre subrogaciones y novaciones hipotecarias, fecha desde la cual y hasta el comienzo de la crisis en el año 2007 nos encontramos con que: a) los saldos vivos de la total cartera de créditos hipotecarios se multiplicaron casi por 7, y tanto el número de hipotecas constituidas (1.668.000) como el importe medio registrado (124.389 euros) aproximadamente se triplicaron; b) ello supone que al comienzo de la crisis el crédito hipotecario representaba aproximadamente el 60% del total crédito al sector privado, y equivalía al 82% del PIB; c) a su vez, la riqueza inmobiliaria neta de las familias ha experimentado el mayor crecimiento de la historia y el mayor de entre los países europeos, pasando del 390% del ratio de endeudamiento familiar (R.B.D.) al 770%.

Todo esto es extraordinariamente importante. Se dice, con razón, que una sociedad avanzada debe generar recursos con criterios de eficiencia y repartirlos con criterios de justicia. Pues bien, esto es precisamente lo que hace el crédito hipotecario que constituye un importante instrumento jurídico-financiero para distribuir intrageneracionalmente los recursos al permitir al deudor disponer anticipadamente de sus rentas futuras, a cargo de anticipos de rentas excedentes procedentes de depositantes o inversores en títulos hipotecarios, a cambio de la correspondiente remuneración en forma de intereses. La consecuencia de la evolución señalada ha sido una mejora notable de las condiciones de accesibilidad al crédito territorial y, en consecuencia, a la vivienda en propiedad, a pesar de haberse incrementado notablemente el precio de la vivienda en el citado periodo

En este contexto de fuerte expansión del crédito hipotecario, en que la prudencia aconsejaba “enfriar” el mercado hipotecario, incrementando los niveles de solvencia exigidos en los deudores, imponiendo mayor rigor en las tasaciones y estimulando los controles jurídicos, es decir, introduciendo medidas anticíclicas, se gesta y aprueba la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de reforma de la Ley del Mercado Hipotecario, que no sólo no acomete con rigor estas medidas, sino que además introduce otras de efecto inverso, que estimulan todavía más el mercado. Este fue el caso de las relativas a la introducción de las hipotecas flotantes, de las hipotecas recargables, de las hipotecas inversas, y la confusa redacción del art. 12 de la Ley Hipotecaria, dando pie en un primer momento a una restricción de la calificación registral de las cláusulas financieras de los préstamos hipotecarios (según la interpretación desafortunada que partiendo de su tenor literal hizo en un primer momento la DGRN, posteriormente corregida a partir de su Resolución de 1 de octubre de 2010), lo que determinó una mayor discrecionalidad en las entidades predisponentes para redactar las cláusulas de las hipotecas, libres de casi todo contrapeso o control institucional.

A los pocos meses de entrar en vigor esta Ley se desata con toda su fuerza la crisis financiera y económica, en el momento más inoportuno cuando según los datos del Banco de España los índices de esfuerzo para amortizar la deuda hipotecaria absorbían el 47% de la renta familiar disponible, cifra que incluso superaba (en diciembre de 2008) la marca del 46% registrada en 1995, cuando el MIBOR se situaba en cifras superiores al 10%, frente a la tasa de esfuerzo del 31% del año 2003. Esto

supone que en el periodo 2003-2008 la factura hipotecaria a los hogares se encareció en un 50% aproximadamente.

Todo esto se producía en un contexto en el que existía además en el mercado una excesiva concentración de créditos hipotecarios a interés variable, que se situaban por encima del 98% del total, frente a la media europea del 46%, situación que se había creado en buena parte como consecuencia de la aprobación de la Ley de 1994 que permitía el cambio de acreedor de la hipoteca para mejorar las condiciones financieras inicialmente pactadas. Este riesgo se convirtió, sin embargo, en una ventaja puesto que, alarmados por la dimensión de la crisis, los Bancos Centrales de distintos países (incluido el Banco Central Europeo) adoptaron como reacción de emergencia un movimiento concertado de bajada acelerada de los tipos de interés. Y así el Euribor pasó del 5,39 de julio de 2008 al 1,23 en 2010, llegando en el momento actual como se sabe al entorno del 0%, contribuyendo así a paliar el aumento de los niveles de morosidad e insolvencias.

De forma que frente a una escalada de los tipos de interés que se observó en los años previos al comienzo de la crisis, con el estallido de ésta se produce una tendencia inversa especialmente acusada. Ahora bien, esta fortísima bajada de los tipos de interés de referencia podía poner en cuestión la propia viabilidad económica del mercado hipotecario al reducir los márgenes comerciales que obtenían las entidades financieras a niveles que podían quedar por debajo de los costes derivados del mantenimiento de la cartera crediticia. Así lo afirmaba el Informe del Banco de España de 7 de mayo de 2010 (publicado en el Boletín Oficial del Senado), en el que se explica que precisamente la causa de la utilización de las cláusulas suelo radica en el coste del dinero, que está constituido mayoritariamente por recursos minoritas (depósitos a la vista y a plazos), con elevada inelasticidad a la baja a partir de determinado nivel del precio del dinero, y los gastos de estructura necesarios para producir y administrar los préstamos, que son independientes del precio del dinero.

De esta forma la introducción en la práctica bancaria de las cláusulas suelo trataría de garantizar un mínimo de rentabilidad de la cartera de créditos hipotecarios que permita a las entidades resarcirse de los costes de producción.

2. LA LICITUD DE LAS CLÁUSULAS SUELO TRANSPARENTES

Lo anteriormente indicado (gastos estructurales para producir y administrar los préstamos hipotecarios) es una de las principales razones por las que el Tribunal Supremo (en adelante TS) en su citada sentencia de 9 de mayo de 2013 afirma que las cláusulas suelo, en contra de lo pretendido por los demandantes, son lícitas – o dicho en otros términos, no son intrínsecamente ilícitas - (afirmación confirmada posteriormente por la sentencia del TS de 25 de marzo de 2015 en el marco de una acción individual de nulidad).

Es más, para concluir que en los casos concretos examinados por dicha sentencia la cláusula suelo era lícita afirma que *“no es preciso que exista equilibrio “económico” o equidistancia entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo y techo – máxime cuando el recorrido al alza no tiene límite -. Más aún son lícitas las cláusulas suelo que no coexistan con cláusulas techo”* (cfr. apartados 257 y 258).

Ahora bien, *“las cláusulas suelo son lícitas siempre que su transparencia permita al consumidor identificar la cláusula como definidora del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos. Es necesario que [el deudor] esté perfectamente informado del comportamiento previsible del índice de referencia, cuando menos a corto plazo ... sin diluir su relevancia mediante la ubicación en cláusulas con profusión de datos no siempre fáciles de entender para quien carece de conocimientos especializados”* (apart. 259).

Pues bien, a partir de esta constatación podemos preguntarnos cuáles fueron las razones por las que se declararon nulas por abusivas las cláusulas suelo examinadas por la citada sentencia.

Llegar a la conclusión de su nulidad por abusividad requería superar toda una serie de obstáculos. En concreto para ello era necesario poder afirmar que:

1. Son condiciones generales de la contratación, lo que se había discutido habida cuenta los deberes de información impuestos a las entidades financieras por la

legislación sectorial, lo que determina que para una parte de la doctrina se trate de condiciones particulares y no generales.

2. Que no fueron prerredactadas y habiendo sido prerredactadas no fueron negociadas individualmente, a pesar de la estricta regulación sobre la fase precontractual de este tipo de contratos, que incluye la entrega al cliente de un folleto informativo, la entrega posterior de una oferta vinculante y la puesta a disposición del deudor de la escritura de préstamo hipotecario con al menos tres días en la notaría.

Para salvar este obstáculo, especialmente complicado en el marco de una acción colectiva en que no cabe examinar las circunstancias particulares de cada caso particular, acude el TS al criterio de la prueba por notoriedad (*“notoria non egent probationem”*) y que figura positivado en el art. 281.4 LEC. Y con tal soporte afirma que es notorio que en determinados productos y servicios tanto la oferta como el precio o contraprestación están absolutamente predeterminados, de forma que el cliente debe o bien acatar las condiciones impuestas por el oferente o bien renunciar a contratar. Y esto es lo que ocurre en el mercado de bienes y servicios de uso o consumo común y generalizado a que alude el art. 9 de la LDCU, y entre los que se encuentran los servicios bancarios o financieros, uno de los más estandarizados. A fin de apoyar esta afirmación el TS invoca el Informe de la Comisión europea de 27 de abril de 2000, sobre aplicación de la Directiva 93/13, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores, informe en el que se afirma que *“es ilusorio pensar que los contratos de consumo de masa puedan contener verdaderamente cláusulas negociadas individualmente que no sean las relativas a las características del producto (color, modelo, etc) **al precio** o a la fecha de entrega del bien o prestación del servicio ...”*. En este sentido, el art. 82.2 TRLCU dispone que *“el empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba”*.

3. Que estaban destinadas a ser incorporadas a una pluralidad de contratos.

4. Determinar si es una cláusula que se refiere a un elemento esencial del contrato o si define el objeto principal del mismo, pues en principio conforme al art. 4.2 de la

Directiva de 1993 las cláusulas relativas al objeto principal del contrato y a la relación entre precio y servicio quedan exoneradas del control de abusividad.

5. Constatado que efectivamente se trata de una cláusula relativa al objeto principal del contrato (al ser el interés el precio del préstamo), se observa que la exoneración del control de abusividad de tales cláusulas se condiciona, a su vez, a que la cláusula correspondiente esté redactada de forma clara y transparente, y por tanto era preciso determinar antes de examinar su eventual abusividad si las cláusulas suelo de los concretos préstamos cuestionados (del BBVA, Cajamar y Caja de Ahorros de Galicia) cumplían o no los requisitos de transparencia exigidos por el TJUE.

3. EL CONTROL (LIMITADO) DE LAS CLÁUSULAS RELATIVAS AL OBJETO PRINCIPAL DEL CONTRATO

En efecto, el hecho de que una cláusula sea definitoria del objeto principal no elimina totalmente la posibilidad de controlar si su contenido es abusivo.

La argumentación esencial del TS en su sentencia de 9 de mayo de 2013 se encuentra en sus apartados 192, 193 y 195, de los que resulta lo siguiente:

a) Es cierto que, como regla, no es susceptible de control, ya que el considerando decimonoveno de la Directiva 93/13 indica que *[...] la apreciación del carácter abusivo no debe referirse ni a cláusulas que describan el objeto principal del contrato ni a la relación calidad/precio de la mercancía o de la prestación,* y el artículo 4.2 afirma que *La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida [...]*".

b) Pero, como sostiene la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE) de 3 de junio de 2010 (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08), apartado 40 *"[...]no se puede impedir a los Estados miembros que mantengan o adopten, en todo el ámbito regulado por la Directiva, incluido el artículo 4, apartado 2, de ésta, normas más estrictas que las establecidas por la propia Directiva, siempre que pretendan garantizar al consumidor un mayor nivel de*

protección,"y, según el apartado 44, los artículos 4, apartado 2, y 8 de la Directiva deben interpretarse en el sentido de que [...] no se oponen a una normativa nacional [...], que autoriza un control jurisdiccional del carácter abusivo de las cláusulas contractuales que se refieren a la definición del objeto principal del contrato o a la adecuación entre, por una parte, precio y retribución y, por otra, los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, aunque estas cláusulas estén redactadas de manera clara y comprensible".

c) En aplicación de tal doctrina las SSTS 401/2010, de 1 de julio; 663/2010, de 4 de noviembre; y 861/2010, de 29 de diciembre, apuntaron, más o menos “*obiter dicta*” la posibilidad de control de contenido de condiciones generales o cláusulas referidas al objeto principal del contrato. Esta posibilidad, sin embargo, fue cegada en la sentencia 406/2012, de 18 de junio, que entendió que el control de contenido que puede llevarse a cabo en orden al posible carácter abusivo de la cláusula, no se extiende al del equilibrio de las “*contraprestaciones*” - que identifica con el objeto principal del contrato - a las que se refería la LCU en el artículo 10.1.c en su redacción originaria, de tal forma que no cabe un control de precio.

4. EL CONTROL DE TRANSPARENCIA.

Ahora bien, que una condición general defina el objeto principal del un contrato y que, como regla general, no pueda examinarse la abusividad de su contenido, no supone que el sistema no las someta a un control de transparencia. En efecto, el art. 4.2 de la Directiva 93/13 dispone que “*la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ... siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible*”.

La interpretación “*a sensu contrario*” de dicha norma es determinante de que las cláusulas referidas a la definición del objeto principal del contrato se someterán a control de abusividad si no están redactadas de manera clara y comprensible. En este punto la STS de 9 de mayo de 2013 distingue entre, por un lado, el denominado control de transparencia formal o documental (también denominado de incorporación o inclusión), que impone el seguimiento del proceso de contratación regulado en la Orden ministerial de octubre de 2011 y una redacción de las cláusulas gramaticalmente clara e inteligible (filtro de control que superan las cláusulas suelo examinadas), y por otro el

control de transparencia material o sustantiva, proyectado sobre los elementos esenciales del contrato y que exige que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la “carga económica” que realmente supone para él el contrato (onerosidad o sacrificio patrimonial realizado), como la “carga jurídica”, es decir, la definición clara de su posición jurídica, incluyendo la distribución de los riesgos de su ejecución o desarrollo.

Para ello es preciso que la información suministrada previamente a la celebración del contrato permita al consumidor un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar la cláusula en la economía del contrato. Como dice el Informe de la Comisión antes aludido: *“el principio de transparencia debe garantizar asimismo que el consumidor está en condiciones de obtener, antes de la conclusión del contrato, la información necesaria para poder tomar su decisión con pleno conocimiento de causa”*.

Un punto importante a destacar es que este segundo control de transparencia en sentido material fue introducido por primera vez de forma clara en la jurisprudencia del TJUE mediante su Sentencia de 21 de marzo de 2013, As. RWE Vertrieb AG (posteriormente confirmada por las SS de 30 de abril de 2014, Kásler, y 9 de julio de 2015, Bucura). Es decir, la primera sentencia del TJUE en la materia fue anterior a la STS de 9 de mayo de 2013, pero posterior a los contratos de préstamos hipotecarios cuestionados.

5. FALTA O INSUFICIENCIA DE INFORMACIÓN EN LAS CLÁUSULAS SUELO/TECHO.

Al abordar este examen de transparencia material el TS llega a una conclusión negativa en base a los siguientes elementos que detecta en los contratos examinados:

a) La creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero.

b) La falta de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.

c) La creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo.

d) Su ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor en el caso de las utilizadas por el BBVA.

e) La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual.

f) Inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.

Es más, en la Sentencia de 9 de mayo de 2013 se habla directamente de información engañosa (apartado 218), pues *“las cláusulas examinadas, pese a incluirse en contratos ofertados como préstamos a interés variable, de hecho, de forma razonablemente previsible para el empresario y sorprendentemente para el consumidor, les convierte en préstamos a interés mínimo fijo del que difícilmente se benefician de las bajadas del tipo de referencia”*.

El Auto del TS de 3 de junio de 2013 aclaró posteriormente que las circunstancias antes enumeradas constituyen parámetros para formar el juicio abstracto de abusividad, pero *“no se trata de una relación exhaustiva de circunstancias a tener en cuenta con exclusión de cualquier otra. Tampoco determina que la presencia aislada de alguna, o algunas, sea suficiente para que pueda considerarse no transparente la cláusula a efectos de control de su carácter eventualmente abusivo”*. No existen medios tasados para obtener el resultado buscado: un consumidor perfectamente informado.

Para evitar esta falta de simetría informativa el Banco de España ya aconsejaba en su informe de 2010 antes aludido *“la ampliación de los contenidos que deban ser objeto de información previa a la clientela, para que incorporen simulaciones de escenarios diversos, en relación al comportamiento del tipo de interés, así como información previa sobre el coste comparativo de asegurar la variación del tipo de interés en relación con la evolución posible del índice ...”*.

La constatación anterior lleva al TS a la conclusión de que ha existido un desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes (pues las cláusulas suelo/techo) convertirían los préstamos afectados en variables sólo al alza. Desequilibrio obligacional que determina la calificación de la cláusula como abusiva conforme al art. 3.1 de la Directiva y 82.1 de nuestra LDCU (“*que en contra de las exigencias de la buena fe, causen en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato*”).

El posterior Auto del TS de 3 de junio de 2013 aclara que “*la nulidad de la cláusula suelo no queda subsanada por el hecho de que el consumidor se haya visto beneficiado durante un tiempo de las bajadas del índice de referencia*”. De forma que el hecho de que temporal o circunstancialmente la cláusula haya resultado beneficiosa para el consumidor no la convierte en transparente.

6. LA EFICACIA RETROACTIVA O NO DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LA CLÁUSULA SUELO.

6.1. Posición inicial del Tribunal Supremo.

Llegamos con ello al punto más controvertido de la STS de 9 de mayo de 2013, que será objeto de rectificación en la sentencia del Pleno de la Sala primera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2017, esto es, el relativo a la limitación temporal de los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula abusiva. En el procedimiento que dio lugar a aquella sentencia el Ministerio Fiscal, a pesar de haber intervenido en el procedimiento como codemandante, solicitó que el TS precisase en su sentencia el elemento temporal (alcance temporal de su eficacia), ya que entendía que si se otorga a la sentencia un efecto retroactivo total “*quedarían afectados los contratos ya consumados en todos sus efectos, de modo que ... habría que reintegrar ingentes cantidades ya cobradas*”, afirmando que “*no creemos sea ésta la voluntad de la LCGC por drástica en exceso*”.

Ciertamente, cuando la acción de cesación se refiere a cláusulas abusivas en contratos con consumidores, el art. 53 TRLCU dispone que “*la acción de cesación se*

dirige a obtener una sentencia que condene al demandado a cesar en la conducta y a prohibir su reiteración futura". Esta proyección de la sentencia hacia el futuro ha sido confirmada por STS de 7 de mayo de 2012.

Ahora bien, la finalidad de las acciones de cesación no impide el examen de los efectos de la nulidad determinante de la condena a cesar en la utilización de las cláusulas abusivas y a eliminarlas de los contratos existentes. Por tanto, el TS en la reiterada sentencia de 9 de mayo de 2013 entra en el fondo de la cuestión planteada de los efectos derivados de la declaración de nulidad de la cláusula fundamento de la condena al cese de su uso.

En este sentido, comienza por recordar que la ineficacia de los contratos o de alguna de sus cláusulas "exige destruir sus consecuencias y borrar sus huellas como si no hubiera existido y evitar así que de los mismos se deriven efectos, de acuerdo con la regla clásica "*quod nullum est nullum effectum producit*". Así lo dispone:

- el art. 1303 CC, a cuyo tenor "declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes".

- Se trata, como afirma la STS de 13 de marzo de 2012, de una propia "*restituto in integrum*".

- En el mismo sentido el Informe de la Comisión de 2010 afirma que "la decisión judicial por la que se declara abusiva una cláusula determinada debe retrotraer sus efectos al momento de la conclusión del contrato (*ex tunc*)".

6.2. La limitación judicial de la retroactividad de los efectos de la declaración de nulidad de un negocio jurídico. Fundamentos y requisitos.

No obstante la regla general de eficacia retroactiva de las declaraciones de nulidad, sus efectos, afirma la STS de 9 de mayo de 2013, no pueden ser impermeables a los principios generales del Derecho - entre ellos de

forma destacada la seguridad jurídica (artículo 9.3 CE) -. Esta interferencia el principio constitucional de seguridad jurídica sobre los efectos restitutorios derivados de la nulidad contractual (en este caso parcial respecto de una de sus cláusulas) se argumenta por el TS con diversos argumentos, entre los que destacan los siguientes:

a) El artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común pone coto a los efectos absolutos, inevitables y perpetuos de la nulidad y admite limitaciones al disponer que *“las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes”* – vid en el mismo sentido en la actualidad el art. 110 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (apartado 287); singularmente cuando se trata de la conservación de los efectos consumados².

b) También el Tribunal Constitucional, por exigencias del mismo principio de seguridad jurídica, ha limitado los efectos retroactivos de la declaración de inconstitucionalidad dejando a salvo la validez de los actos jurídicos realizados al amparo de la norma declarada inconstitucional y las situaciones pasadas en autoridad de cosa juzgada (en las SSTC 179/1994 de 16 junio, 281/1995 de 23 octubre, 185/1995, de 14 diciembre, 22/1996 de 12 febrero y 38/2011 de 28 marzo) – apartado 289 -.

c) Igualmente el TS ha admitido la posibilidad de limitar los efectos de la nulidad ya que *“la “restitutio” no opera con un automatismo absoluto, ya que el fundamento de la regla de liquidación de la reglamentación contractual declarada nula y por la que se pretende conseguir que las partes afectadas vuelvan a la situación patrimonial anterior al contrato, no es otro que evitar que una de ellas se enriquezca sin causa a costa de la otra*

² En este sentido, vid. arts. 114.2 de la Ley 11/1986, de 20 de marzo, de Régimen jurídico de Patentes de Invención y Modelos de Utilidad; 54.2 de la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas y 68 de la Ley 20/2003, de 7 de julio, de Protección Jurídica del Diseño Industrial (apartado 288).

y ésta es una consecuencia que no siempre se deriva de la nulidad" (STS 118/2012, de 13 marzo) – apartado 291 -.

d) Pero es que también el TJUE ha aplicado en el mismo sentido el principio general de seguridad jurídica, como principio igualmente inherente al ordenamiento jurídico de la UE. Proyectado tal principio sobre la cuestión que ahora nos ocupa afirma la STJUE de 21 de marzo de 2013 (RWE Vertrieb), apartado 59, que “[...] puede el Tribunal de Justicia, aplicando el principio general de seguridad jurídica ..., verse inducido a limitar la posibilidad de que los interesados invoquen una disposición por él interpretada con el fin de cuestionar relaciones jurídicas establecidas de buena fe. Para poder decidir dicha limitación, es necesario que concurran dos criterios esenciales, a saber, la buena fe de los círculos interesados y el riesgo de trastornos graves”³.

6.3. La irretroactividad de los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013.

Aplicando las consideraciones anteriores al tema de la irretroactividad (o limitación temporal de efectos hacía el pasado) de las cláusulas suelo analizadas en la reiterada sentencia de 9 de mayo de 2013, el TS parte de las siguientes premisas (apartado 293):

a) Las cláusulas suelo, en contra de lo pretendido por la demandante, son lícitas.

b) Su inclusión en los contratos a interés variable responde a razones objetivas - el Informe del BE indica como causas de su utilización el coste del dinero, que está constituido mayoritariamente por recursos minoristas (depósitos a la vista y a plazo), con elevada inelasticidad a la baja a partir de determinado nivel del precio del dinero, y los gastos de estructura necesarios para producir y administrar los préstamos, que son independientes del precio del dinero -.

³ Véanse, en particular, las sentencias Skov y Bilka, antes citada, apartado 51; Brzeziński, antes citada, apartado 56; de de 2010, Kalinchev, C-2/09, apartado 50, y de 19 de julio de 2012, Ręglihs, C-263/11, apartado 59).

c) No se trata de cláusulas inusuales o extravagantes. El mismo informe del BE indica en el apartado 2 referido a la cobertura de riesgo de tipos de intereses que en España “[...] casi el 97% de los préstamos concedidos con la vivienda como garantía hipotecaria están formalizados a tipo de interés variable”.

d) Su utilización ha sido tolerada largo tiempo por el mercado - su peso, afirma el citado informe, ya en los años anteriores a 2004, alcanzaba casi al 30% de la cartera -.

e) La condena a cesar en el uso de las cláusulas y a eliminarlas por abusivas, no se basa en la ilicitud intrínseca de sus efectos - en cuyo caso procedería la nulidad de las cláusulas suelo sin más -, sino en la falta de transparencia.

f) La falta de transparencia no deriva de su oscuridad interna, sino de la insuficiencia de la información en los términos antes indicados.

g) No consta que las entidades crediticias no hayan observado las exigencias reglamentarias de información impuestas por la OM de 5 de mayo de 1994 de transparencia.

h) La finalidad de la fijación del tope mínimo responde, según consta en el reiterado informe del BE a mantener un rendimiento mínimo de esos activos [los préstamos hipotecarios] que permita a las entidades resarcirse de los costes de producción y mantenimiento de estas financiaciones.

i) Igualmente según el expresado informe, las cláusulas se calculaban para que no implicasen cambios significativos en las cuotas iniciales a pagar, tenidas en cuenta por los prestatarios en el momento de decidir sus comportamientos económicos.

j) La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Prestamos Hipotecarios, permite la sustitución del acreedor.

k) Es notorio – afirma el TS siguiendo el criterio del Ministerio Fiscal - que la retroactividad de la sentencia generaría el riesgo de trastornos graves con trascendencia al orden público económico, al extremo que el Ministerio Fiscal, pese a recurrir la sentencia de apelación, se pronuncia en el sentido de que no procede reconocer efectos retroactivos a la decisión de nulidad de las cláusulas controvertidas

La apreciación conjunta de todas las consideraciones anteriores lleva al TS en su reiterada sentencia de 9 de mayo de 2013 a la conclusión de que procede a declarar “*la irretroactividad de la presente sentencia, de tal forma que la nulidad de las cláusulas no afectará a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales con fuerza de cosa juzgada ni a los pagos ya efectuados en la fecha de publicación de esta sentencia*”.

7. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016. SU DISCREPANCIA CON LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO.

El criterio de nuestro TS sobre la ineficacia retroactiva de su sentencia en relación con la abusividad de las cláusulas suelo analizadas, fue cuestionado a través de sendos recursos prejudiciales elevados al TJUE. Como consecuencia de ello, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15, que tienen por objeto sendas peticiones de decisión prejudicial planteadas con arreglo al art. 267 TFUE, por el Juzgado Mercantil nº1 de Granada, así como por la Audiencia provincial de Alicante, se dictó la importante Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016, en la que se concluye, contradiciendo abiertamente la doctrina de nuestro TS, que “*el art. 6.1 de la Directiva 93/13, sobre cláusulas abusivas en los contratos con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional que limita en el tiempo los efectos restitutorios vinculados a la declaración del carácter abusivo, en el sentido del art. 3.1 de dicha Directiva, de una cláusula contenida en un contrato con un consumidor por un profesional, circunscribiendo tales efectos restitutorios exclusivamente a las cantidades pagadas indebidamente en aplicación de tal cláusula con posterioridad al pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declaró el carácter abusivo de la cláusula en cuestión*”.

La dificultad intrínseca de esta materia se constataba, no obstante, observando, por un lado, que las conclusiones del Abogado general, en estos procedimientos prejudiciales, de 13 de julio de 2016 habían sido contrarias al sentido de la sentencia finalmente dictada por el TJUE; y, por otro lado, que la Comisión europea había dirigido requerimiento al Gobierno español en abril de 2016 indicando que la doctrina del TS en esta materia constituía una infracción del Derecho comunitario.

Esta Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 ha dado lugar, además de al cambio de jurisprudencia de nuestro TS en esta materia a través de su sentencia de 24 de febrero de 2017 que después analizaremos, a la previa aprobación del RD-L 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, que trataba de ordenar las consecuencias judiciales derivadas del ya entonces previsible aumento de litigiosidad provocado por la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo.

La citada sentencia de la Corte europea de 21 de diciembre de 2016, aparentemente clara y contundente, sin embargo una vez estudiada en detalle plantea numerosas dudas e interrogantes, pues su aparente claridad se ha basado en una simplicidad argumental que está lejos de abarcar la complejidad de la materia, y ni resulta ser tan clara ni resulta ser tan contundente.

El hilo argumental de la Sentencia del Tribunal de Luxemburgo en esencia es el siguiente:

1. Conforme al art. 6.1 de la Directiva los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus Derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato entre éste y un profesional. Esta norma tiene carácter de norma de orden público (STJUE de 30 de mayo de 2013). Se trata de una norma imperativa que trata de reemplazar el equilibrio formal por un equilibrio real entre las partes restableciendo la igualdad entre éstas (STJUE 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito).

2. El art. 7.1 de la Directiva impone a los Estados miembros la obligación de prever medios adecuados y eficaces “para que cese el uso de las cláusulas abusivas”, dada la importancia del interés público que constituye la protección de los consumidores, los cuales se encuentran en una situación de inferioridad tanto en la capacidad de negociación como en la información de que disponen respecto del profesional con el que contratan (STJUE 30 abril de 2014, Kásler).

3. Para lograr el cese del uso de las cláusulas abusivas, incumbe al juez nacional, pura y simplemente, dejar sin aplicación la cláusula contractual abusiva, sin estar facultado para modificar el contenido de la misma (STJUE de 14 de junio de 2012), pues de otro modo se podría contribuir a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre

los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas no se apliquen (STJUE de 21 de enero de 2015, Unicaja).

4. Para ello el juez nacional debe apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual y subsanar el desequilibrio que exista entre el consumidor y el profesional, “*desde el momento en que disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios al efecto*”. La plena eficacia de la Directiva exige que el juez nacional pueda deducir todas las consecuencias de la apreciación del carácter abusivo de la cláusula, sin necesidad de solicitud por parte del consumidor.

5. De las consideraciones anteriores deduce el TJUE que “*el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que procede considerar, en principio, que una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido, de manera que no podrá tener efectos frente al consumidor. Por consiguiente, la declaración judicial del carácter abusivo de tal cláusula debe tener como consecuencia, en principio, el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula*”.

A su vez, de lo anterior deduce el Tribunal que “*la obligación del juez nacional de dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva que imponga el pago de importes que resulten ser cantidades indebidamente pagadas genera, en principio, el correspondiente efecto restitutorio en relación con tales importes*” (apart. 61 y 62).

Como vemos el TJUE utiliza en estos dos apartados de la Sentencia y por tres veces la expresión de “*en principio*”, lo que relativiza su pronunciamiento, excluyendo su carácter absoluto y admitiendo por tanto excepciones a tales reglas. Lo que nos obliga a preguntarnos cuales son los criterios o casos en que procede aplicar la regla general y cuando las excepciones.

Por otra parte, el Tribunal trata de aclarar el inciso “*en las condiciones estipuladas en sus Derechos nacionales*” que figura en el art. 6.1, que utiliza además una expresión reconocidamente ambigua de “*no vincularán*”. Como reconoció el Abogado general Paolo Mengozzi en sus conclusiones de 13 de julio de 2016, esta expresión implica que la Directiva no ha llegado al punto de determinar la sanción aplicable a las cláusulas suelo y en particular el modo a través del cual los Estados miembros deben disponer que tales cláusulas no surtan efectos vinculantes. Admite el

Abogado general en sus conclusiones que el legislador comunitario ha optado por no emplear un término jurídico más preciso como hubiera sido el caso, por ejemplo, de una referencia expresa a la nulidad, a la anulabilidad o a la resolución. Finalmente, el empleo del futuro de indicativo (“no vincularán”) nada revela en cuanto a la posible intención de ese legislador de dotar a la falta de efectos vinculante una dimensión retroactiva.

A pesar de ello, sin embargo, el TJUE entiende que la declaración del carácter abusivo “*debe permitir que se restablezca la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido tal cláusula abusiva, concretamente mediante la constitución de un derecho a la restitución de las ventajas obtenidas indebidamente por el profesional*”.

Hasta aquí realmente no hay una discrepancia abierta entre esta sentencia del TJUE y la del TS de 9 de mayo de 2013. La discrepancia se va a producir en lo tocante a la ineficacia temporal retroactiva de la declaración de nulidad por abusividad, que afirma el TS y niega el TJUE. Se ventila en esta controversia la más general de los límites a los derechos de los consumidores, pues habiendo coincidencia entre ambos Tribunales en afirmar que no son derechos absolutos, sólo en parte coinciden en cuanto a la identificación de tales límites.

8. LÍMITES A LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES: LA COSA JUZGADA, LA PRECLUSIÓN PROCESAL Y LA PRESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS.

En efecto, llegados a este punto la STUJE analiza los límites ya declarados por la propia jurisprudencia europea en relación con la protección de los consumidores para valorar su compatibilidad con las limitaciones declaradas por el TS al afirmar que la declaración de abusividad de las cláusulas suelo no afectaba a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales con fuerza de cosa juzgada, ni a los pagos ya efectuados antes de la fecha en que se publicó la sentencia.

A este respecto, el Tribunal de Justicia reconoce que ya ha afirmado que la **protección del consumidor no es absoluta**. En este sentido ha declarado, en particular que:

a) el Derecho de la Unión no obliga a un tribunal nacional a dejar de aplicar las

normas procesales internas que confieren fuerza de cosa juzgada a una resolución, aunque ello permitiera subsanar una infracción de una disposición, cualquiera que sea su naturaleza, contenida en la Directiva 93/13 (Sentencia de 6 de octubre de 2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08). De ello se deduce que el Tribunal Supremo podía declarar legítimamente en la sentencia de 9 de mayo de 2013 que esta última no afectaba a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales anteriores con fuerza de cosa juzgada;

b) del mismo modo, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que la fijación de plazos razonables de carácter preclusivo para recurrir, en interés de la seguridad jurídica, es compatible con el Derecho de la Unión (sentencia de 6 octubre de 2009, Asturcom Telecomunicaciones);

No obstante, entiende el TJUE que es preciso distinguir la aplicación de una regla procesal - como es un plazo razonable de prescripción - de la limitación en el tiempo de los efectos de la interpretación de una norma del Derecho de la Unión (sentencia de 15 de abril de 2010, Barth, C-542/08). A este respecto, recuerda el Tribunal que, habida cuenta de la exigencia fundamental de una aplicación uniforme y general del Derecho de la Unión, el Tribunal de Justicia es el único que puede decidir acerca de las limitaciones en el tiempo que hayan de aplicarse a la interpretación que él mismo haya hecho de una norma del Derecho de la Unión (sentencia de 2 de febrero de 1988, Barra y otros, 309/85).

En este punto el TJUE da un salto argumental y afirma, como si fuese conclusión o inferencia derivada de lo anterior, que *“Así pues, las condiciones estipuladas por los Derechos nacionales, a las que se refiere el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, no podrán afectar al contenido sustancial del derecho a no estar vinculado por una cláusula considerada abusiva”*.⁴

Pues bien, la limitación en el tiempo de los efectos jurídicos derivados de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo, que el Tribunal Supremo acordó en la sentencia de 9 de mayo de 2013, a juicio del TJUE, equivale a privar con carácter general a todo consumidor que haya celebrado antes de aquella fecha un contrato de préstamo hipotecario que contenga una cláusula de ese tipo del derecho a obtener la

⁴ Vid. apartado 71 de la sentencia.

restitución íntegra de las cantidades que haya abonado indebidamente a la entidad bancaria sobre la base de la cláusula suelo durante el período anterior al 9 de mayo de 2013⁵.

De lo anterior se deduce que una jurisprudencia nacional - como la plasmada en la sentencia de 9 de mayo de 2013 - relativa a la limitación en el tiempo de los efectos jurídicos derivados de la declaración del carácter abusivo de una cláusula contractual, en virtud del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, sólo permite garantizar una protección limitada a los consumidores que hayan celebrado un contrato de préstamo hipotecario que contenga una cláusula suelo con anterioridad a la fecha del pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declaró dicho carácter abusivo. Así pues, a juicio del TJUE tal protección resulta incompleta e insuficiente y no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de dicha cláusula, en contra de lo que establece el artículo 7.1 de la citada Directiva (sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz, C-415/11).⁶

Finalmente, de forma quizás innecesaria, recuerda el TJUE el carácter vinculante de su jurisprudencia, y afirma que dado que para resolver los litigios principales los órganos jurisdiccionales remitentes de las cuestiones prejudiciales están vinculados por la interpretación del Derecho de la Unión que lleva a cabo el Tribunal de Justicia, dichos órganos jurisdiccionales deberán abstenerse de aplicar, en el ejercicio de su propia autoridad, la limitación de los efectos en el tiempo que el Tribunal Supremo acordó en la sentencia de 9 de mayo de 2013, puesto que tal limitación no resulta compatible con el Derecho de la Unión (sentencias de 5 de octubre de 2010, Elchinov, C-173/09; de 19 de abril de 2016, DI, C-441/14; etc)⁷.

9. LAGUNAS Y DUDAS QUE GENERA LA STJUE DE 13 DE JULIO DE 2016.

Como antes se dijo, la aludida sentencia del TJUE no es ni tan clara en su formulación ni tan contundente en sus conclusiones como a primera vista pueda parecer.

⁵ Vid. apartado 72 de la sentencia.

⁶ Vid. apartado 73 de la sentencia.

⁷ Vid. apartado 74 de la sentencia.

En realidad eran numerosas las dudas que dejaba abiertas, por lo que resultaba comprensible que el TS antes de dictar su sentencia de 24 de febrero de 2017 concediese a las partes un plazo de alegaciones (como después se verá), pues la interpretación de la sentencia de la Corte de Luxemburgo no era necesariamente inequívoca ni en su contenido ni en las consecuencias de su aplicación práctica. Veamos algunas de las dudas que suscitaba.

1º. El argumento que parecía utilizar como fundamental es el de que es el propio Tribunal de Justicia es “el único que puede decidir acerca de las limitaciones en el tiempo que hayan de aplicarse a la interpretación que él mismo haya hecho de una norma del Derecho de la Unión”.

Aquí parecen confundirse dos cosas diferentes: por un lado, la facultad para limitar las consecuencias de una interpretación determinada hecha por el propio Tribunal respecto de una norma comunitaria respecto de relaciones jurídicas constituidas con anterioridad a la correspondiente sentencia interpretativa, y por otro la facultad del juez nacional de limitar los efectos en el tiempo de un pronunciamiento declarativo de nulidad contenido en una determinada sentencia en base a la interpretación del propio ordenamiento nacional.

Es importante precisar bien este tema. En cuanto a lo primero, como recuerda la Sentencia RWW Wertrieb, *“según reiterada jurisprudencia, la interpretación que, en el ejercicio de la competencia que le confiere el artículo 267 TFUE, hace el Tribunal de Justicia de una norma de Derecho de la Unión aclara y precisa el significado y el alcance de dicha norma, tal como debe o habría debido ser entendida y aplicada desde el momento de su entrada en vigor. De ello resulta que la norma así interpretada puede y debe ser aplicada por el juez a relaciones jurídicas nacidas y constituidas antes de la sentencia que resuelva sobre la petición de interpretación, si además se reúnen los requisitos que permiten someter a los órganos jurisdiccionales competentes un litigio relativo a la aplicación de dicha norma”.*

Ahora bien, por excepción esta misma sentencia del TJUE dispone que “[...] puede el Tribunal de Justicia, aplicando el principio general de seguridad jurídica inherente al ordenamiento jurídico de la Unión, verse inducido a limitar la posibilidad de que los interesados invoquen una disposición por él interpretada con el fin de cuestionar relaciones jurídicas establecidas de buena fe. Para poder decidir dicha

limitación, es necesario que concurran dos criterios esenciales, a saber, la buena fe de los círculos interesados y el riesgo de trastornos graves". Recordemos que se trata de la misma sentencia que introduce por primera vez el criterio de la transparencia material, y que por su carácter novedoso y efectos sistémicos sobre determinada industria gasística alemana, aplicó su propia doctrina de limitaciones temporales de los efectos de la nueva interpretación.

No explica, sin embargo la STJUE de 21 de diciembre de 2016 por qué motivo no entiende aplicable esta misma previsión al caso de las cláusulas suelo, generando una suerte de incongruencia omisiva, pues algunas de las cuestiones prejudiciales planteadas se referían a este tema. Podría entenderse que el TJUE entiende que no habiendo promovido el propio TS cuestión prejudicial al respecto de la posible limitación temporal de los efectos de su sentencia (lo que habría constituido un curioso caso de disociación temporal de los pronunciamientos de la sentencia, pues la cuestión de la eficacia temporal deriva del previo pronunciamiento de nulidad contenido en la misma sentencia), no cabe que los órganos judiciales que elevaron las cuestiones prejudiciales resueltas en la sentencia de 21 de diciembre de 2016 pudieran suplir tal omisión. Pero esto no deja de ser una especulación pues, como se ha dicho, la cuestión sobre la concurrencia o no de los requisitos exigidos por el propio TJUE para limitar la posibilidad de invocación de sus interpretaciones para cuestionar relaciones jurídicas establecidas con anterioridad a la emisión de tales interpretaciones ("*a saber, la buena fe de los círculos interesados y el riesgo de trastornos graves para el orden público económico*"⁸) es por completo preterida en la citada sentencia.

Cosa distinta a lo anterior es la competencia de los tribunales nacionales para interpretar su propio Derecho interno en relación con los efectos (restitutorios, indemnizatorios, u otros) derivados de la nulidad de una determinada relación jurídica. Pensemos que en nuestro ordenamiento los efectos de la nulidad presenta diferentes gradaciones, permitiendo la conservación de ciertos efectos generados por la relación jurídica anulada. Los ejemplos podrían ser variados, y entre ellos cabe citar los del

⁸ Véanse en particular, las sentencias RWE Vertrieb de 21 de marzo de 2013, apartado 59, Skov y Bilka, antes citada, apartado 51; Brzeziński, antes citada, apartado 56; de de 2010, Kalinchev, C-2/09, apartado 50, y de 19 de julio de 2012, Rçdlihs, C-263/11, apartado 59).

matrimonio putativo, los del pago de alimentos no debidos, los de nulidad de acuerdos sociales, cuya acción de impugnación está limitada a un año y es susceptible de sanación, la eficacia de los actos otorgados por apoderado desconociendo el tercero de buena fe la revocación, el mantenimiento de los efectos de la segunda venta de un inmueble cuando llega al Registro antes que la primera, etc.

Los argumentos aportados por el TS basados tanto en normas de Derecho positivo (revisión de oficio de actos administrativos, legislación sobre marcas y patentes, jurisprudencia del TC sobre los efectos limitados de la declaración de inconstitucionalidad y la propia jurisprudencia anterior del propio TS, todo ello en base al principio constitucional y europeo de la seguridad jurídica), no reciben contraargumentación alguna por parte del TJUE. Lisa y llanamente se aplica el principio comunitario de efectividad y la interpretación de la no vinculación del art. 6.1 de la Directiva como incompatible con la limitación temporal que de forma genérica hizo la STS de 9 de mayo de 2013.

2°. *La segunda duda* importante que planteaba la Sentencia es el carácter dubitativo e impreciso que se deriva del inciso empleado de “*en principio*”, que supone admitir excepciones a su planteamiento general y que obliga a determinar en qué casos no se impondrá el efecto restitutorio pleno o “*ex tunc*”. No hay cuestión sobre la posibilidad de amparar en tal ámbito de excepción los supuestos ya resueltos por sentencia firme que gocen de eficacia de cosa juzgada, por es excepción que la propia STJUE de 13 de julio de 2016 (y otras muchas, v.gr. STJUE de 26 de enero de 2017 – Banco Primus -). Por la omisión antes comentada no podemos saber con certeza si entra en la excepción el supuesto del “*riesgo de trastornos graves*”, que ha reconocido para otros supuestos la propia jurisprudencia ya reseñada de la Corte de Luxemburgo.

3°. *La tercera duda* era la relativa a la proyección sobre la concreta Sentencia del TS de 9 de mayo de 2013 de la excepción de la cosa juzgada. Recordemos que la Sentencia del TS (como ya había declarado el Alto Tribunal en la previa de 1 de julio de 2010) afirma que la defensa de los intereses colectivos en el proceso civil no está configurada exclusivamente como un medio de resolución de conflictos intersubjetivos de quienes participan en el pleito. Está presente también un interés ajeno que exige la expulsión del sistema de las cláusulas declaradas nulas por sentencia firme sin necesidad de petición previa.

En particular se planteaba la duda de si la eficacia de la cosa juzgada respecto de las tres entidades demandadas se extiende también o no a la parte del fallo que declara la irretroactividad de la eficacia de la sentencia. Pensemos que el recurso de revisión de las sentencias firmes no cabe por disconformidad de su contenido con sentencias del TJUE, solo por disconformidad con sentencias del Tribunal de Derechos Humanos de Estrasburgo (vid. art. 5 bis LOPJ).

4°. *La cuarta duda* que planteaba la sentencia del TJUE es la del alcance de las limitaciones de la declaración de nulidad sobre las situaciones prescritas (si bien el Tribunal de Luxemburgo parece haber incurrido en imprecisión técnica al hablar en su sentencia indistintamente de prescripción y de preclusión de plazos procesales).

Ciertamente, si se admite – Como hace el Tribunal de Luxemburgo de forma reiterada - que los recursos en el Derecho procesal interno puedan estar limitados a plazos tasados por razones de seguridad jurídica (siempre que se trate de plazos de preclusión “razonables”), no parece que pueda excluirse la posibilidad de aplicar el mismo principio de seguridad jurídica para limitar la posible acción en virtud de prescripción material del derecho y no la simple caducidad de la acción. En este sentido se ha defendido la aplicación del plazo de cinco años del art. 1966.3º CC para las obligaciones de realizar pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves (de posible aplicación al devengo de los intereses devengados cuando el plazo de devengo sea el citado).

Tampoco resultaba incontrovertible si la obligación de restitución de los intereses cobrados en base a las cláusulas abusivas anuladas deben generar la obligación de pagar intereses de demora desde la fecha de cada uno de los pagos. El art. 1303 CC no lo aclara, habla del “precio” y de sus “intereses”, pero no de los intereses de intereses. En todo caso podría considerarse la aplicación a este ámbito de las reglas sobre la liquidaciones de estados posesorios o del cobro de lo indebido (art. 1896 Cc), que sólo impone el pago de los intereses legal cuando quien cobró actuó de mala fe.

El Real Decreto-Ley 1/2017 - avanzando la solución finalmente acogida por la STS de 24 de febrero de 2017 - parecía presuponer el devengo de tales intereses al exigir en su art. 3.2 que se incluyan en todo caso en el cálculo de las cantidades a devolver, solución que como vamos a ver avala el TS.

10. LA RECTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO: SENTENCIA DEL PLENO DE LA SALA PRIMERA DE 24 DE FEBRERO DE 2017.

10. 1. Antecedentes de la sentencia.

Cuando se pronuncia la citada STJUE de 21 de diciembre de 2016 estaba pendiente de dictarse sentencia en el recurso de casación promovido por el BBVA contra la sentencia de la Audiencia provincial de Barcelona (sección decimoquinta) de 16 de diciembre de 2013 que estimó el recurso de apelación contra otra previa del Juzgado Mercantil nº 4 de Barcelona, sentencia que quedaba revocada por la primera, como consecuencia de lo cual se declara la nulidad de la cláusula suelo (en un contrato de préstamo hipotecario con consumidor) que había sido impugnada y se condena a la demandada a eliminar la cláusula del contrato y a devolver al deudor demandante el importe del exceso cobrado por el banco hasta la fecha la firmeza de la sentencia, y a pagar los intereses legales correspondientes desde cada cobro.

El contrato de préstamo hipotecario se firmó en el año 2005 por el prestatario y la Caixa Comarcal de Manlleu, que posteriormente en el año 2010 se fusionó con otras Cajas de Ahorro en la entidad Unnim Caixa, que en julio de 2011 constituyó la entidad Unnim Banc S.A.U. A su vez, en julio de 2012, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) adquirió la totalidad del capital de Unnim Banc S.A.U.

La sentencia de la Audiencia provincial de Barcelona apoya su resolución, en síntesis, en las siguientes consideraciones: (i) La sentencia del Tribunal Supremo 241/2013, de 9 de mayo, no surte efecto de cosa juzgada material respecto del caso enjuiciado, porque se dictó en un proceso en que se había ejercitado una acción colectiva, mientras que en el presente se ejercita una acción individual; (ii) Las circunstancias del caso no se identifican con las expuestas en la sentencia del Tribunal Supremo sobre riesgo de trastornos graves con trascendencia en el orden público económico; (iii) En consecuencia, resulta de aplicación lo previsto en el art. 1303 CC para el caso de nulidad contractual.

El recurso de casación interpuesto por el BBVA contra la citada sentencia se articuló sobre la base de un único motivo en el que denunció infracción del art. 1303 CC, en relación con el art. 9.3 de la Constitución y con los principios generales del

Derecho de seguridad jurídica, buena fe y orden público económico, tal y como han sido interpretados y aplicados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

En el desarrollo del motivo se alegó resumidamente que la resolución recurrida aplica el art. 1303 CC de manera literal y mecánica, sin atender a la modulación de su alcance según la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo expresada en la sentencia 241/2013, de 9 de mayo, y que pese a no reconocer eficacia de cosa juzgada material a la mencionada sentencia, por tratarse de un proceso sobre una acción individual, debió ponderar la aplicación literal del art. 1303 CC, de manera que confunde los efectos de la cosa juzgada con la aplicación de la doctrina jurisprudencial fijada en la indicada sentencia del Alto Tribunal.

Dado que la citada STS 241/2013 había dado lugar al planteamiento de diversas cuestiones prejudiciales ante el TJUE, y que estando pendiente de resolver el recurso de casación interpuesto recayó la sentencia de 21 de diciembre de 2016 del citado TJUE, el TS concedió a las partes un trámite de alegaciones sobre el alcance y repercusiones en el pleito de este hecho jurídico sobrevenido y relevante. La parte recurrida adujo que en la resolución del recurso de casación interpuesto resultaba de plena aplicación la citada STJUE de 21 de diciembre de 2016, por lo que procedía la desestimación del recurso, en tanto que la recurrente alegó la existencia de cosa juzgada en relación con la STS 241/2013, apreciable incluso de oficio, respecto de la improcedencia de la devolución de las cantidades cobradas en aplicación de la cláusula suelo con anterioridad a la citada STS 241/2013. Subsidiariamente solicitó el planteamiento de dos nuevas cuestiones prejudiciales ante el TJUE en los siguientes términos. La primera: *“Ya que la obligación del juez nacional de dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva que imponga el pago de importes que resulten ser cantidades indebidamente pagadas solo genera el correspondiente efecto restitutorio en relación con tales importes ¿en principio, ¿en qué circunstancias, por qué causas y con arreglo a qué criterios puede limitarse o excluirse el efecto restitutorio de la declaración judicial de abusividad de una condición general cuya aplicación hubiere dado lugar al pago de cantidades que en ausencia de esa condición general no hubieran debido pagarse?”*. La segunda: *“¿El control de transparencia material, cuando no es considerado como un estándar de protección de los consumidores de naturaleza externa y complementaria a las determinaciones de la directiva, permite la existencia de abusividad pese a que el tribunal nacional haya declarado la buena fe del predisponente? ¿La decisión del*

TJUE significa que cuenta con competencias para revisar la calificación de la buena fe de las partes que ha sido realizada por el tribunal supremo de un estado miembro?”.

Finalmente, e igualmente con carácter subsidiario, alegó la recurrente que la buena fe del banco, declarada en la STS 241/2013, justifica la improcedencia del pago de intereses legales de las cantidades cobradas que deban ser restituidas al consumidor (arts. 1303 del CC en relación con sus arts. 451, 455 y 1896).

10. 2. La doctrina revisada del Tribunal Supremo

10.2.1. LA INEXISTENCIA DE COSA JUZGADA MATERIAL

Como ya se ha dicho, en el desarrollo del único motivo aducido en el recurso de casación se alega que la resolución recurrida aplica el art. 1303 CC de manera literal y mecánica, sin atender a la modulación de su alcance según la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo expresada en la STS 241/2013, de 9 de mayo, y que, pese a no reconocer eficacia de cosa juzgada material a la mencionada sentencia del Tribunal Supremo, por tratarse de un proceso sobre una acción individual, debió ponderar la aplicación literal del art. 1303 CC, de manera que confunde los efectos de la cosa juzgada con la aplicación de la doctrina jurisprudencial fijada en la indicada sentencia del Alto Tribunal. Sin embargo, en el trámite de alegaciones abierto con posterioridad a la STJUE de 21 de diciembre de 2016, la entidad recurrente (BBVA) alegó la existencia de la cosa juzgada en relación con la STS de 9 de mayo de 2013. Subsidiariamente solicitó el planteamiento de nuevas cuestiones prejudiciales ante el TJUE, para aclarar la interpretación de su citada sentencia, en los términos que después se verán.

La alegación de la cosa juzgada, por una parte, era lógica desde el punto de vista de la recurrente pues el TJUE en el apartado 68 de su sentencia admite que “el Tribunal de Justicia ya ha reconocido que la protección del consumidor no es absoluta. En este sentido ha declarado, en particular, que el Derecho de la Unión no obliga a un tribunal nacional a dejar de aplicar las normas procesales internas que confieren fuerza de cosa juzgada a una resolución, aunque ello permitiera subsanar una infracción de una disposición, cualquiera que sea su naturaleza, contenida en la Directiva 93/13”, cosa que efectivamente ya había afirmado en la sentencia de 6 de octubre de 2009 (Asturcom Telecomunicaciones C-40/08). Y en este sentido confirma la doctrina de la STS de 9 de mayo de 2013 en cuanto afirma que la declaración del carácter abusivo de las cláusulas

suelo controvertidas no afecta a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales con eficacia de cosa juzgada, pretendiendo la recurrente dejar amparada en tal eficacia también la declaración de la limitación del derecho del consumidor a la restitución a las cantidades indebidamente pagadas a partir de la fecha de la citada sentencia del Alto Tribunal.

El fundamento legal de esta invocación de la cosa juzgada frente a unos particulares que no estuvieron personados en el procedimiento que concluyó con la STS de 9 de mayo de 2013 se encuentra en el art. 222.3 LEC, conforme al cual *“la cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes, así como a los sujetos, no litigantes, titulares de los derechos que fundamenten la legitimación de las partes conforme a lo previsto en el artículo 11 de esta Ley”*. De esta forma se proyectan los efectos de la sentencia *“ultra partes”*, como instrumento para alcanzar el objetivo señalado en el artículo 7.1 del cese el uso de las cláusulas abusivas, y a tal efecto la regla 2ª del artículo 221.1 dispone que *“si como presupuesto de la condena o como pronunciamiento principal o único, se declara ilícita o no conforme a la ley una determinada actividad o conducta, la sentencia determinará si conforme a la legislación de protección de consumidores y usuarios la declaración ha de surtir efectos procesales no limitados a quienes hayan sido partes en el proceso correspondiente”*.

Ahora bien, esta proyección *“erga omnes”* exige tener en cuenta que la propia exposición de motivos de la LEC, al tratar de la tutela de intereses jurídicos colectivos llevados al proceso, afirma que *“en cuanto a la eficacia subjetiva de las sentencias, la diversidad de casos de protección impone evitar una errónea norma generalizadora”*, y en el caso de la sentencia de 9 de mayo de 2013, la demandante, pese a que interesó la declaración de nulidad indiscriminada de las cláusulas suelo de los préstamos a interés variable celebrados con consumidores, no interesó su eficacia *ultra partes*, lo que, unido al casuismo que impregna el juicio de valor sobre el carácter abusivo de las cláusulas cuando afecta a la suficiencia de la información (transparencia), obligaba al TS en su fallo a circunscribir los efectos de su sentencia a quienes oferten o incluyan en sus contratos cláusulas idénticas a las declaradas nulas, cuando no se hallen completadas por otras que eliminen los aspectos declarados abusivos.

En este marco normativo y con estos precedentes la STS de 24 de febrero de 2017 desestima el motivo y declara la inexistencia de cosa juzgada material “*in casu*”. Para llegar a esta conclusión parte de su propia doctrina legal, formada precisamente en relación con la reiterada sentencia 241/2013, y contenida en las anteriores SSTS 139/2015, de 25 de marzo y 705/2015, de 23 de diciembre, en las que afirmó “[l]os efectos de cosa juzgada se ceñían a cláusulas idénticas a las declaradas nulas. Es decir, los efectos de la sentencia 241/2013 se extienden, subjetivamente, a las cláusulas utilizadas por las entidades que fueron demandadas en aquel procedimiento, y, objetivamente, a las cláusulas idénticas a las declaradas nulas, cuando no se hallen completadas por otras que eliminen los aspectos declarados abusivos”.

Y partiendo de tal doble condicionante, aprecia la falta de concurrencia de ambos. En primer lugar, porque la mencionada cláusula suelo (transcrita más arriba) tiene una redacción diferente de la que fue objeto de la sentencia 241/2013⁹, por lo que no habría identidad objetiva entre ambas. El segundo elemento de la ecuación (el de la identidad subjetiva) resulta menos claro. Recordemos que BBVA fue parte en ambos procedimientos (los concluidos en las SSTS 241/2013 y 123/2017), en este último en virtud de una doble sucesión procesal al adquirir a la entidad (Unnim), en la que, a su vez, se había fusionado la acreedora inicial (Caixa d’Estalvis Comarcal de Manlleu).

Pues bien, el TS por un lado reconoce que conforme al art. 17.1 LEC, la transmisión del objeto litigioso (transmisión del crédito hipotecario litigioso que se produjo dentro de la transmisión patrimonial en bloque o sucesión universal en todo el activo y pasivo de las respectivas entidades fusionadas conforme al art. 22 y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, desde el momento mismo de la inscripción de tales fusiones en

⁹ Ciertamente la de la sentencia 241/2013 era más compleja lo que podía dificultar en mayor medida su comprensibilidad por el deudor: a) «El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al 12,00 % ni inferior al 2,50 % nominal anual». b) «En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea inferior al 2'50 %, éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente" en el "período de interés". Todo ello, sin perjuicio de la aplicación en su caso de bonificación prevista en el apartado siguiente. El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al 15 % nominal anual». c) «En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea inferior al 2,25%, éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente" en el "período de interés"».

el Registro Mercantil) *“puede conllevar la sucesión procesal, que tiene como consecuencia, si se cumplen los requisitos legales para ello, que el adquirente (BBVA) ocupe la situación procesal que tenía el transmitente (Unnim de manera próxima y Caixa de Manlleu de manera remota). Lo que supone que BBVA se coloque en la posición procesal que ocupaba inicialmente la mencionada Caixa como predisponente de una determinada y concreta condición general de la contratación, no de otra diferente que utilizaba el adquirente en otros contratos y como entidad bancaria distinta”*. Reconociendo en congruencia que *“En principio, en caso de sucesión procesal podría darse la identidad subjetiva entre causahabientes a que se refiere el art. 222.3”*. Sin embargo, el TS añade a continuación un requisito adicional para confirmar la sucesión procesal que no se integraría en el presente supuesto: el de haber sido la entidad absorbente o resultante de la fusión la misma que predispuso e impuso en el contrato de préstamo la cláusula litigiosa, estimando que en supuestos *“de condiciones generales de la contratación, no puede apreciarse tal identidad si el predisponente no es el mismo, ni fue quien utilizó la cláusula que se ha declarado nula en pronunciamiento firme no discutido ya en este recurso de casación”*.

No quedan claros los motivos por los que se exige este requisito adicional (una suerte de *“intuitu personae”*) en materia de condiciones generales de la contratación. La posición contractual generada para cada parte en un contrato, negociado o de adhesión, con su cohorte de derechos, obligaciones, y de acciones y excepciones procesales, se trasladan en caso de traspaso patrimonial en bloque a quien por sucesión universal se subroga en tal posición contractual, sucesión universal (como la que ocurre en los casos de fusión de sociedades mercantiles) que es tal precisamente por no excluir más que los limitados casos en que cabe advertir la cualidad de personalísimas a alguna de sus facultades o derechos, y no se advierte tal en el caso de los contratos con condiciones generales de la contratación. Pero sea de ello lo que fuere, lo cierto es que la apreciación de la cosa juzgada material requiere la doble identidad no sólo subjetiva, sino también objetiva antes señalada.

Además, la identidad subjetiva ha de ser bifronte, tanto del lado del demandado como del demandante. Y respecto de este último sí cabe descartar la identidad subjetiva en el presente supuesto (pues el deudor/actor del caso de la STS 123/2017 no había intervenido en el procedimiento de la STS 241/2013), ya que conforme afirma aquella

resolución con apoyo, entre otras, en la anterior sentencia 375/2010, de 17 de junio, “*en relación con los consumidores que no se personaron en el procedimiento en que se ejercitó la acción colectiva, que el llamamiento que se les hace conforme al art. 15 LEC no es suficiente para justificar la extensión frente a ellos de la eficacia de cosa juzgada que establece el art. 222.3 de la misma Ley . Una interpretación conjunta de los arts. 15 , 222.3 y 221 LEC lleva a la conclusión de que la cosa juzgada de la sentencia estimatoria de la acción colectiva afectará únicamente a los consumidores no personados que estén determinados individualmente en la propia sentencia, conforme dispone el art. 221.1-1.a LEC*”.

Pero además de lo anterior, la STS de 24 de febrero de 2017 certeramente se apoya para negar la existencia de cosa juzgada material en las diferencias funcionales, de objeto y efectos, existentes entre las acciones colectivas de cesación (la ejercitada en el caso de la STS 241/2013) y las acciones individuales de nulidad (la ejercitada en el caso de la STS 123/2017). Y para ello acude a la jurisprudencia ya asentada en esta materia tanto del TJUE como del TC. En este sentido es esencial el fallo y la argumentación de la STJUE de 14 de abril de 2016 que se pronuncia sobre la interpretación de los arts. 46, 221 y 222 LEC y la litispendencia y prejudicialidad civil que se producen en los supuestos en que entablada previamente una acción colectiva de cesación por parte de una asociación de consumidores frente a determinada cláusula, que figura igualmente inserta en un contrato celebrado con consumidor que posteriormente presenta frente al oferente (hablamos en el caso concreto precisamente de una cláusula suelo en un contrato de préstamo hipotecario) una acción individual de nulidad. Conforme al citado art. 46 LEC “*Cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir acerca de alguna cuestión que, a su vez, constituya el objeto principal de otro proceso pendiente ante el mismo o distinto tribunal civil, si no fuere posible la acumulación de autos, el tribunal, a petición de ambas partes o de una de ellas, oída la contraria, podrá mediante auto decretar la suspensión del curso de las actuaciones, en el estado en que se hallen, hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial*”.

Al juez que conocía de la acción individual de nulidad le suscitaba duda la compatibilidad de tal norma con el art. 7.1 de la Directiva 93/13, en cuanto estima que ese efecto suspensivo (que se traduce en la subordinación de la acción individual a la

colectiva) puede suponer un obstáculo para el consumidor y, por tanto, una infracción del referido artículo de la Directiva que impone a los Estados miembros la obligación de velar por que el consumidor disponga de medios adecuados y eficaces para que cese el uso de las cláusulas abusivas.

Razones para entender que existe tal infracción son, entre otras, las siguientes:

a) en caso de que el consumidor desea adherirse a la acción colectiva está sujeto a condicionantes como la determinación del órgano jurisdiccional competente (son competentes los del Estado miembro en que del demandado – empresario – tiene su establecimiento o su domicilio *ex art. 4.1 de la Directiva 2009/22/CE, de 23 de abril de 2009*);

b) la limitación de los motivos que puede invocar en el procedimiento derivado de la acción colectiva, no pudiendo alegar aquellos que estén basados en las circunstancias concretas de “su” contrato (*art. 4.1 de la Directiva 93/13*); y

c) carece de la tutela judicial reforzada que se concreta a través de la intervención positiva del juez mediante su control de oficio de las cláusulas abusivas. Como explica el TJUE en su sentencia de 14 de abril de 2016, así como en el caso de las acciones individuales el principio comunitario de efectividad parte de la consideración de que el consumidor está en una posición de inferioridad tanto en lo relativo a la capacidad de negociación como al nivel de información (*vid. sentencia de 15 de marzo de 2012, Perenicová y Perenic*), tal inferioridad no se aprecia en el caso de las acciones colectivas ejercitadas por personas u organizaciones de protección de los consumidores (*vid. sentencia de 5 de diciembre de 2013, Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León*), lo que justifica la simetría procesal entre las partes que se reconoce en estos últimos casos frente a la mayor protección que tanto en relación con el fuero competente como en relación con la intervención de oficio del juez (en sentido “*pro consumatore*”), e incluso en relación con la posible desvinculación voluntaria por parte del consumidor de las consecuencias de la nulidad declarada (*vid sentencia de 21 de*

febrero de 2012, Banif Plus Bank¹⁰), se reconoce en el caso de las acciones individuales de nulidad.

En base a todo ello el TJUE en su citada sentencia de 14 de abril de 2016 concluye que el principio de autonomía procesal de los Estados miembros, que le permite regular las relaciones entre las acciones individuales de nulidad y las colectivas de cesación de cláusulas abusivas (con el objetivo de prevenir la contradicción entre resoluciones judiciales) no autoriza al legislador ni al juez nacional a suspender la tramitación de la acción individual hasta la conclusión del procedimiento de la acción colectiva, pues ello supondría limitar los derechos de defensa del consumidor y no constituye un medio adecuado ni eficaz para el cese del uso de tales cláusulas, en contra de lo dispuesto en el art. 7.1 de la Directiva 93/13.

A esta diferencia de objeto y efectos se refiere igualmente la STJUE de 14 de abril de 2016 en su apartado 30, transcrito por el TS en su sentencia de 24 de febrero de 2017. E igualmente lo hace el TC español que de forma concreta había abordado este tema en su sentencia 148/2016, de 19 de septiembre, afirmando que *“La identidad -que no mera similitud- de objeto entre ambos procesos [acción colectiva y acción individual], de otro lado, resulta cuanto menos dudosa. La demanda de cesación se configura por ley como instrumento de control abstracto de cláusulas ilícitas, y lo que se pretende con ella es que el profesional demandado deje de recomendarlas o suscribirlas con sus potenciales clientes. En este caso, la acción de cesación de ADICAE impugnaba, entre otras, la cláusula suelo cuyo contenido coincide con la firmada por los recurrentes años antes con la misma entidad bancaria. Pero lo cierto es que en ese proceso no se conoció de la cláusula suelo de su contrato, ni de las circunstancias concurrentes en su celebración (arts . 4.1 de la Directiva 93/13/CEE y 82.3 del texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios), como por ejemplo el cumplimiento del principio de transparencia. El objeto controvertido por tanto entre ambos procesos es similar, pero no idéntico. Ello no obsta, por supuesto, a que el Juzgado a quo, al dictar Sentencia sobre el fondo, deba de*

¹⁰ “No obstante, en caso de que el juez nacional aprecie que una cláusula es abusiva, el derecho a una protección efectiva del consumidor comprende la facultad de renunciar a hacer valer sus derechos, de forma que el juez nacional debe tener en cuenta, en su caso, la voluntad manifestada por el consumidor cuando, consciente del carácter no vinculante de una cláusula abusiva, manifiesta, sin embargo, que es contrario a que se excluya, otorgando así un consentimiento libre e informado a dicha cláusula” (apart. 25 de la STJUE de 24 de abril de 2016).

tener en cuenta los pronunciamientos ante todo del Tribunal Supremo, máximo intérprete de la legalidad ordinaria (art. 123 CE), en torno a la validez o nulidad de este tipo de cláusula”.

De lo que congruentemente la STS de 24 de febrero de 2017 colige la imposibilidad de apreciar efecto de cosa juzgada material en relación con una sentencia (STS 241/2013) dictada en un procedimiento derivado de una acción colectiva de cesación, que tiene un objeto, unos condicionantes procesales y unos efectos diferentes a los propios de una acción individual de nulidad, y por ello desestima el motivo principal del recurso.

10.2.2. LA SOLICITUD DE PLANTEAMIENTO DE NUEVAS CUESTIONES PREJUDICIALES.

En el trámite de alegaciones el recurrente había solicitado con carácter subsidiario, a la vista de la STJUE de 21 de diciembre de 2016, que el TS elevase dos nuevas cuestiones prejudiciales al Tribunal de Justicia. La primera en los siguientes términos: *“Ya que la obligación del juez nacional de dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva que imponga el pago de importes que resulten ser cantidades indebidamente pagadas solo genera el correspondiente efecto restitutorio en relación con tales importes ãn principio;” ¿en qué circunstancias, por qué causas y con arreglo a qué criterios puede limitarse o excluirse el efecto restitutorio de la declaración judicial de abusividad de una condición general cuya aplicación hubiere dado lugar al pago de cantidades que en ausencia de esa condición general no hubieran debido pagarse?”.*

Respondía esta petición a un intento de aclaración del alcance de la afirmación del TJUE en su aludida sentencia, en concreto de sus apartados 61 y 62 en que parecía admitir excepciones a la regla general de restitución. Así en el último apartado citado concluye que *“la obligación del juez nacional de dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva que imponga el pago de importes que resulten ser cantidades indebidamente pagadas genera, en principio, el correspondiente efecto restitutorio en relación con tales importes”* , sin concretar ni precisar de forma alguna el significado y alcance del citado inciso “en principio”. La segunda cuestión prejudicial solicitada se refería a la incidencia de la buena fe del predisponente en la apreciación de la falta de transparencia material de una cláusula.

Sin embargo, el TS desestima ambas peticiones con una argumentación que en este caso, a diferencia de la anteriormente expuesta sobre inexistencia de la cosa juzgada material, quizás es más expeditiva de lo que el caso requería. En concreto afirma que *“tales cuestiones están resueltas explícita o implícitamente en la STJUE de 21 de diciembre de 2016 ..., y por tanto no es necesario el planteamiento de nuevas peticiones de decisión prejudicial, por cuanto el significado y alcance del Derecho comunitario aplicable ha quedado ya claro («cuando la aplicación correcta del Derecho comunitario se impone con una evidencia tal que no deja lugar a duda razonable sobre la manera de resolver la cuestión planteada», en palabras del propio Tribunal Europeo en la sentencia de 6 de octubre de 1982, asunto Cilfit, C-283/81) y ha sido aclarado en decisiones previas, en este caso en la meritada sentencia de diciembre pasado”*. Hasta aquí la conclusión de que tales cuestiones ya están aclaradas. Y a continuación la explicación: *“En efecto, en la STJUE de 21 de diciembre de 2016 queda claro que cualquier limitación temporal de los efectos restitutorios tras la declaración de abusividad de la cláusula litigiosa infringe el art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE y que la consecuente obligación de devolución de las cantidades indebidamente cobradas no permite matiz alguno, so pena de no garantizar los derechos del consumidor afectado e infringir el art. 7.1 de la misma Directiva”*.

Ahora bien, ya vimos anteriormente cómo la STJUE de 21 de diciembre de 2016 no es ni tan clara ni tan contundente, pues no se pronuncia en términos absolutos sino que abre la puerta a la admisión de excepciones a la regla general de la que parte mediante el uso reiterado del citado inciso *“en principio”* que obligaría a determinar en qué casos o bajo qué circunstancias no se impone el efecto restitutorio pleno o *“extunc”*. De una interpretación sistemática del conjunto de la sentencia y de sus precedentes resultan cuatro posibles supuestos de excepción. El primero ya analizado es el de los casos ya resueltos por sentencia firme que gocen de eficacia de cosa juzgada, por ser excepción que ha admitido la propia STJUE de 13 de julio de 2016 (y otras muchas, v.gr. STJUE de 26 de enero de 2017 – Banco Primus -).

Otro supuesto de excepción también admitido por la misma sentencia es el de preclusión de los plazos de interposición de la acción o de prescripción del derecho. Finalmente queda la duda de la excepción basada en el supuesto del *“riesgo de trastornos graves con transcendencia en el orden público económico”*, que ha

reconocido para otros supuestos la propia jurisprudencia ya reseñada de la Corte de Luxemburgo. Quizás la razón de la innecesariedad de la cuestión prejudicial solicitada en este caso hay que encontrarla en los argumentos de la sentencia recurrida de la Audiencia provincial cuando descartaba tal alegación afirmando que *“las circunstancias del caso no se identifican con las expuestas en la sentencia del Tribunal Supremo sobre riesgo de trastornos graves con trascendencia en el orden público económico (vid. STJUE de 21 de marzo de 2013, RWE Vertrieb, apartado 59, y las antes citadas en relación con la misma)”*, falta de identidad que deriva de la distinta naturaleza de las acciones ejercitadas, pues tales trastornos graves, que podrían ponderarse en el marco de una acción colectiva por la eficacia *“ultra partes”* de la sentencia conforme al art. 221 LEC (lo que potencialmente podría afectar a muchos miles de casos), es impensable en el caso de una acción individual, cuya cuantía monetaria no alcanza proporciones que justifiquen la intervención de la salvaguarda del orden público económico que representa la citada excepción.

A la última sentencia citada del TJUE alude la STS de 24 de febrero de 2017 para desestimar igualmente la petición de la segunda cuestión prejudicial solicitada. En concreto lo que se pretendía aclarar era si *“¿El control de transparencia material, cuando no es considerado como un estándar de protección de los consumidores de naturaleza externa y complementaria a las determinaciones de la directiva, permite la existencia de abusividad pese a que el tribunal nacional haya declarado la buena fe del predisponente?”*. Ciertamente cabe apreciar en este tema un cierto nivel de contradicción interna en la jurisprudencia del TJUE, pues por un lado admite en la sentencia RWE Vertrieb la posibilidad de excepcionar la aplicación de su interpretación de una disposición comunitaria a relaciones nacidas en fecha anterior a la sentencia interpretativa siempre que concurren los dos criterios esenciales de *“la buena fe de los círculos interesados y el riesgo de trastornos graves”*. Pero, por otro lado, siendo elemento constitutivo de una cláusula abusiva la infracción del deber de la buena fe (vid. art. 3.1 de la Directiva 93/13) nunca podremos estar ante una cláusula abusiva en la que *“los círculos interesados”* (en concreto el predisponente) puedan reclamar una calificación positiva de su conducta desde el canon de la buena fe, pues la infracción a sus exigencias es precisamente elemento constitutivo *“sine qua non”* para la calificación de una cláusula contractual como abusiva (vid. sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz). De ello derivaría que la doctrina sobre los *“trastornos graves”* y la

limitación a la aplicación retroactiva de las interpretaciones del TJUE nunca podrían actuar en el ámbito de las cláusulas abusivas en contratos con consumidores. Lo que ocurre en el presente caso (y de ahí cabría, a su vez, apreciar una posible contradicción interna en la STS de 9 de mayo de 2013 por las mismas razones expuestas) es que esta sentencia declaró que uno de los motivos para limitar el alcance temporal de los efectos restitutorios de la nulidad era la buena fe de las entidades financieras demandadas, en base a los argumentos extraídos del Informe del Banco de España de 7 de mayo de 2010, al que nos referimos por extenso “*supra*”.

10.2.3. LA RECTIFICACIÓN POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE SU DOCTRINA SOBRE LOS EFECTOS RETROACTIVOS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LAS CLAUSULAS SUELO.

Desestimados tanto el motivo de la existencia de cosa juzgada material, como la petición del planteamiento de las dos cuestiones prejudiciales examinadas, y constatada la contradicción en punto a la eficacia retroactiva de la declaración de nulidad de las cláusula suelo entre la doctrina de la STS de 9 de mayo de 2013 y la STJUE de 21 de diciembre de 2016, no quedaba más que extraer las consecuencias derivadas del principio de primacía del Derecho comunitario y del carácter vinculante de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de Luxemburgo. Este mismo se había encargado de recordar en su citada sentencia a los órganos judiciales que habían elevado la cuestión prejudicial por ella resuelta que están vinculados por la interpretación del Derecho de la Unión que lleva a cabo el Tribunal de Justicia, por lo que tales órganos remitentes “*deberán abstenerse de aplicar, en el ejercicio de su propia autoridad, la limitación de los efectos en el tiempo que el Tribunal Supremo acordó en la sentencia de 9 de mayo de 2013, puesto que tal limitación no resulta compatible con el Derecho de la Unión (sentencias de 5 de octubre de 2010, Elchinov, C-173/09; de 19 de abril de 2016, DI, C-441/14; etc)*” (apartado 74).

Así lo recuerda también la propia STS de 24 de febrero de 2017, destacando que no sólo la jurisprudencia del TJUE¹¹, sino también del TC¹², han establecido que los

¹¹ Sentencias de 17 de diciembre de 1970, Internationale Handelsgesellschaft, C-11/70 ; 9 de marzo de 1978, Simmenthal, C-106/77 ; 22 de octubre de 1987, Foto-Frost, C-314/85 ; y 8 de septiembre de 2010, Winner Wetten, C-409/06.

¹² Sentencias 28/1991, de 14 de febrero ; 58/2004, de 19 de abril ; 78/2010, de 20 de octubre ; y 145/2012, de 2 de julio , entre otras muchas.

jueces nacionales, en su condición de jueces de la Unión, están obligados a salvaguardar la efectividad del Derecho comunitario y su primacía sobre el Derecho nacional conforme a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea; y que las sentencias prejudiciales son obligatorias (art. 91 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia¹³) y tienen, como regla, eficacia “*ex tunc*” desde su pronunciamiento, sin perjuicio de que el Tribunal de Justicia pueda limitar su dimensión temporal cuando concurren consideraciones imperiosas de seguridad jurídica (STJUE de 7 de julio de 2011, Nisipeanu, C-263/10). Esta eficacia es “*erga omnes*”, “*por lo que son vinculantes no solo para el juez remitente, sino también para cualquier jurisdicción nacional que conozca de un caso análogo en el que se plantee la aplicación de la norma comunitaria interpretada o cuya invalidez haya sido declarada, con independencia de que sus decisiones sean recurribles o no en el ordenamiento nacional de los Estados miembros de la UE*”¹⁴.

En consecuencia, habiendo declarado la STJUE de 21 de diciembre de 2016 que “*La limitación en el tiempo de los efectos jurídicos derivados de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo, que el Tribunal Supremo acordó en la sentencia de 9 de mayo de 2013, se opone al art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE y equivale a privar con carácter general, a todo consumidor que haya celebrado antes de aquella fecha un contrato de préstamo hipotecario que contenga una cláusula de ese tipo, del derecho a obtener la restitución íntegra de las cantidades que haya abonado indebidamente a la entidad bancaria en virtud de la cláusula suelo durante el período anterior al 9 de mayo de 2013*”, siendo esta doctrina conforme con la contenida en la sentencia de la Audiencia Provincial recurrida, el recurso de casación interpuesto contra la misma, a pesar de ser ajustado a la doctrina de la STS de 9 de mayo de 2013, debe ser desestimado, adaptando así la jurisprudencia del TS a los pronunciamientos del TJUE en materia de devolución de las cantidades cobradas en aplicación de la cláusula suelo.

Desestimado en tales términos el único motivo de casación el TS desestima igualmente la pretensión subsidiaria formulada en el escrito de alegaciones sobre los

¹³ Versión consolidada de 25 de septiembre de 2012.

¹⁴ STJCE de 6 de marzo de 2003, Kaba, y SSTJUE de 5 de octubre de 2010, Elchinov,; de 19 de abril de 2016; y de 1 de julio de 2016, Ognyanov.

efectos de la STJUE, no sólo por el motivo procesal de ser una cuestión nueva planteada en dicho trámite de alegaciones pero no recogida en el recurso de casación, sino también por la razón de fondo de que en “*estos casos de nulidad, conforme al art. 1303 CC, el alcance restitutorio incluye el pago de los intereses devengados por las respectivas prestaciones restituibles*”, como ya había sostenido en la sentencia 734/2016, de 20 de diciembre, despejando así una de las dudas que habían quedado en el aire a la vista de la STJUE de 21 de diciembre de 2016, cerrando el paso a la posibilidad de limitar el devengo de tales intereses por aplicación de las normas del CC sobre liquidación de situaciones posesorias de buena fe.

11. CONCLUSIÓN

La sentencia del Pleno de la Sala primera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2017, en primer lugar, incorpora a su jurisprudencia en materia de cosa juzgada material los criterios que ya había fijado el TJUE en su sentencia de 14 de abril de 2016 en relación con la interpretación del art. 46 LEC evitando subordinar las acciones individuales de nulidad de cláusulas abusivas en contratos con consumidores al resultado previo del ejercicio de una acción colectiva de cesación dirigida contra las mismas cláusulas. En el mismo sentido se recoge la doctrina que sobre la misma cuestión había fijado ya el TC en su sentencia 148/2016, de 19 de septiembre. De esta forma se concluye que la STS de 9 de mayo de 2013 (en lo relativo a la limitación temporal de la obligación de devolución de cantidades cobradas en aplicación de la cláusula suelo) no produce efectos de cosa juzgada material sobre el caso resuelto por la sentencia, en base a la falta de identidad objetiva (la redacción de ambas cláusulas no era la misma), a la falta de identidad subjetiva (se cuestiona la falta de tal identidad respecto del acreedor por entender que en materia de condiciones generales no se aplican los criterios generales de la sucesión procesal, y respecto del deudor, por no serle oponible la STS 241/2013). En relación con este último se destaca, además, la distinta naturaleza, objeto y efectos de las citadas acciones individuales y colectivas, pues en estas últimas el consumidor no puede hacer valer las circunstancias concretas concurrentes en “su” contrato, al estar limitadas a un control abstracto de las cláusulas cuestionadas.

En segundo lugar, la sentencia desestima la petición de elevar nuevas cuestiones prejudiciales al TJUE para aclarar el significado del inciso “*en principio*” que utiliza en

la conclusión de su sentencia de 21 de diciembre de 2016, conforme a la cual “*la obligación del juez nacional de dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva que imponga el pago de importes que resulten ser cantidades indebidamente pagadas genera, en principio, el correspondiente efecto restitutorio en relación con tales importes*”. La cuestión quizás no era impertinente pues la citada STJUE no se pronuncia en términos absolutos, sino – a través del citado inciso que repite varias veces – mediante una fórmula que no excluye “*totum et totaliter*” la posibilidad de acoger algunas excepciones a la regla general. Lo que la Corte de Luxemburgo declara contrario al art. 6.1 de la Directiva 93/13 es la “*limitación genérica*” de los efectos restitutorios exclusivamente a las cantidades pagadas indebidamente en aplicación de tal cláusula con posterioridad al pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declaró su abusividad por el TS (no se pronuncia sobre una eventual “*limitación parcial*”).

Sin embargo, lo que ahora dice y aclara el TS en su sentencia de 24 de febrero de 2017 es que es contrario a la Directiva “*cualquier limitación temporal de los efectos restitutorios tras la declaración de abusividad*”, es decir, hace una exclusión de tales limitaciones en términos absolutos. Esta afirmación ha de integrarse, no obstante, con los supuestos en que sí resulte procedente la aplicación del principio de cosa juzgada material (lo que requerirá identidad objetiva – en los términos de la cláusula -, identidad subjetiva – de ambas partes contratantes y litigantes – e identidad en el tipo de acción ejercida en ambos procedimientos), así como con los supuestos de preclusión de acciones o prescripción de derechos, cuando concurren los presupuestos legales para su reconocimiento. Todo ello en congruencia con el principio de primacía del Derecho comunitario y el carácter vinculante de la jurisprudencia del TJUE.

6. Bibliografía

CASTILLO MARTÍNEZ, C., “Negociación contractual, desequilibrio importante y protección del consumidor en la contratación bancaria”, Tirant lo Blanch, 2016.

DÍAZ FRAILE, J.M., “La protección registral al consumidor y la Directiva sobre cláusulas contractuales abusivas de 1.993. Situación actual de la cuestión “, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (nº 633, Marzo-Abril de 1.996).

DÍAZ FRAILE, J. M., “El control de las cláusulas abusivas de las hipotecas en la calificación registral y en el procedimiento de ejecución tras la sentencia del Tribunal de Justicia de Luxemburgo de 14 de marzo de 2013, La Ley Unión Europea, nº 5, 2013, pags. 5-21.

DIAZ FRAILE, J.M., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015. Condiciones Generales de la Contratación. Contratos bancarios celebrados con consumidores. Condiciones abusivas. Control de transparencia y control de abusividad. Cláusula suelo; intereses moratorios; vencimiento anticipado; atribución de gastos de la operación al consumidor; contratación telefónica”, en Comentarios a las Sentencias de Unificación de doctrina (Civil y Mercantil), Volumen 7º (2015).

ESTRADA ALONSO, E., y FERNÁNDEZ CHACÓN, I, “Ejecución hipotecaria y cláusulas abusivas (a propósito de la cuestión prejudicial planteada en el asunto Mohamed Aziz c. Catalunya-caixa)”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (nº 735, enero-febrero de 2013).

ORDUÑA MORENO, F.J., y SÁNCHEZ MARTÍN, C., “Control de Transparencia y Contratación Bancaria”, Tirant lo Blanch, 2016.

CAMARA LAPUENTE, S., “Las (seis) SS.T.S. posteriores a la S.T.J.U.E. 21 diciembre 2016. el control de transparencia sigue en construcción, muta y mutará aún más hacia La transparencia subjetiva (comentario a las SS.T.S. de 24 febrero 2017, 9 marzo 2017, 20 abril 2017 y 25 mayo 2017), Boletín del Colegio de Registradores de España, nº 42, 2017.



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

1.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. Finca: falta de descripción de la finca o finca en el mandamiento. ¿Es suficiente la reseña genérica de que la anotación se practique respecto de "las que aparezcan inscritas a nombre de una persona. TRACTO SUCESIVO. Finca que no consta inscrita a favor de la persona contra la que se dirige el procedimiento criminal. ART. 20.5. LH: ¿Es competente el letrado de Administración de Justicia para hacer el juicio expresado en el artículo 20 o la competencia corresponde al juez o Tribunal?.

Están llegando a los Registros mandamientos expedidos por letrados de Administración de Justicia de Juzgados Penales, en los que se solicite anotación de prohibición de enajenar sobre bienes que aparezcan inscritos a nombre de determinada/s persona/s, genéricamente y sin especificar estos. El mandamiento no inserta resolución alguna e indica que "aunque el bien no esté inscrito a nombre del investigado se estima que existen indicios racionales de que el investigado es el verdadero titular de los bienes con arreglo al artículo 20 párrafo quinto de la Ley Hipotecaria". Del mandamiento no resulta quien es el investigado. No se indica contra quién se sigue el procedimiento Problemas que suscita el supuesto de hecho.

El sistema de folio real que rige en nuestro ordenamiento exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente la Dirección General de Registros y Notariado (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, Reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario).

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

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafo quinto, establece una excepción a la regla general al permitir anotar un embargo preventivo o prohibición de enajenar aunque la finca no esté inscrita a favor de la persona contra la que se dirige el procedimiento criminal y en los de decomiso, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento. Presupuesto básico para su aplicación es el juicio del juez o tribunal que debe ser expreso y debe constar en el mandamiento.

Para resolver la cuestión se mantuvieron dos posturas. La primera mantuvo que en virtud de nuestro sistema de folio real en todo mandamiento debe figurar la descripción de las finca o fincas a que el mismo se refiere, sin que sea suficiente la reseña genérica a "las que aparezcan inscritas a nombre de una persona". No obstante, dada la finalidad de los procedimientos criminales y la flexibilidad con que la propia Ley Hipotecaria los contempla en el artículo 20 párrafo quinto, se consideró bastante para la presentación del documento. A pesar de ello, se entendió que el letrado de Administración de Justicia no es competente para hacer el juicio expresado en el artículo 20: la competencia corresponde al juez o Tribunal. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria es claro en este sentido. Además, el juicio no puede ser genérico, tiene que concretarse a una finca. Por otra parte, la expresión de quién ha dictado la resolución, clase y fecha de la misma, son exigencias mínimas derivadas de los artículos 165 y 166 regla décima del Reglamento Hipotecario y sólo mitigadas en el caso de que se trate de actuaciones secretas en las que no se considera necesario insertar la resolución dictada. La segunda postura sostuvo que la necesaria colaboración con la Administración de Justicia, tratándose de procedimientos criminales, y la inmediatez que deben presidir las actuaciones judiciales, exigen flexibilizar los principios hipotecarios, como lo hace el artículo 20, con el de tracto sucesivo. Esta posición consideraba suficiente el contenido del mandamiento para la práctica de la anotación.

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

2.- COMPRAVENTA. FINCA VENDIDA CUYA DESCRIPCIÓN EN LA ESCRITURA COINCIDE CON LA QUE RESULTA DEL REGISTRO, no constando la superficie del garaje y el supuesto desván que contiene ni previamente en el Registro ni en la escritura de compraventa. ¿Inscribibilidad?

En el Registro figura inscrita una finca con la correcta descripción del suelo y una edificación. La edificación se describe como casa de dos pisos de 50 m² cada una destinadas a vivienda, tiene además un garaje y un desván. Dado que no consta la superficie del garaje y del supuesto desván ¿procede suspender la escritura de compraventa del dominio presentada, donde se describe la finca tal y como consta en el Registro?

No se apreció ningún obstáculo para la inscripción de la compraventa puesto que la descripción de la finca que se hace en el título, aún incompleta en algunos detalles, coincide con la previa inscripción registral. La finca figura inscrita en el Registro con la superficie de la parcela y la omisión de la superficie del desván y del garaje no puede considerarse defecto impeditivo, sin perjuicio de los requisitos que deban exigirse si algún día se pretende completar la descripción con la superficie de estas dos plantas. La constancia registral de la superficie de las edificaciones, como dice la RDGRN de 13 de diciembre de 2017 citada en el enunciado, exigirá el cumplimiento de aquellos requisitos exigidos por la legislación urbanística cuya verificación consta expresamente encomendada a la calificación registral.

Otra cosa sería que faltara la superficie de la finca, cuestión que no debe parecer anómala en fincas inmatriculadas pues, hasta la reforma reglamentaria que entró en vigor en el año 1959, no era de constancia obligatoria. Desde ese año, la regla 4^a del artículo 51 RH dice que la medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal. Sin embargo, el artículo 9 LH no se pronunciaba en términos tan imperativos y solo exigía la constancia de la superficie si constare en el título. Ha sido recientemente, con la reforma introducida por la Ley 13/2015, cuando el artículo 9 LH se refiere a la situación física detallada de la finca, con los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie, la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro, además de la constancia del archivo del Libro del Edificio cuando fuera exigible.

Respecto de estas fincas que carecen de superficie de solar la doctrina DGRN ha señalado que, si bien no puede decirse que sea equiparable a una finca no inmatriculada, lo cierto es que la inscripción de la superficie de una finca que hasta este momento no la tenía consignada en su historial registral tiene cierta entidad inmatriculadora (RDGRN de 25 de junio de 2015), por lo que para completar la descripción debería acudir a un medio inmatriculador. Esta solución parece muy razonable cuando el titular registral quiere completar la descripción de la finca ya inmatriculada para hacer constar su extensión superficial, pues no bastará con su manifestación. Pero la doctrina DGRN va más allá (RDGRN de 21 de octubre de 2015, 13 de diciembre de 2016 y 13 de diciembre de 2017), y exige que se complete la descripción con la superficie de la finca siempre que se pretenda practicar una inscripción asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie (salvo supuestos de anotaciones de embargo o demanda o similares donde no interviene el titular registral). Sin embargo, si se admite el embargo sobre este tipo de fincas, ¿no debe admitirse la inscripción de la adjudicación posterior derivada del mismo procedimiento, aun cuando no conste la superficie? ¿Se va a considerar defecto que en el decreto de adjudicación no conste este dato? ¿En tanto se tramita el procedimiento apropiado para hacer constar la extensión superficial va a quedar desprotegido el adjudicatario?

Por otro lado, como medios para subsanar esta omisión la DGRN apunta el procedimiento regulado en el artículo 199 LH, estrictamente registral, o el notarial previsto en el artículo 201 LH. El problema que pueden plantear estos expedientes es que no lleguen a buen término por oposición de los colindantes, provocando que el adquirente de la finca se vea totalmente desprotegido por tener, según esa doctrina, vedado su acceso al Registro, obligándole a pasar por un procedimiento judicial (advértase que en el expediente notarial la oposición de los colindantes es motivo de cierre del acta, artículo 203 por remisión del 201). Es lógico que, en

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

ese caso, no pueda hacerse constar la extensión superficial de la finca, como ocurriría en cualquier otro supuesto de rectificación de cabida cuyos expediente haya resultado fallido, pero parece excesivo que el adquirente no pueda inscribir el dominio sobre una finca que, aún de manera imprecisa, consta ya inscrita en el Registro de la Propiedad, operando plenamente principio de legitimación registral. Parecería más lógico, de acuerdo con su propia doctrina, que la DGRN apuntara al procedimiento del artículo 205 LH, que prevé notificaciones al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales, al Ayuntamiento en que esté situada la finca, además de la publicación del edicto en el BOE, las cuales deben realizarse una vez practicada la inscripción y no antes. Naturalmente, el registrador deberá comprobar previamente la falta de previa inmatriculación de todo o parte de la superficie y, respecto de este dato, no resultaría protegido el tercer adquirente hasta transcurridos dos años desde su fecha la inscripción, conforme al artículo 207 LH.

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

3.- DONACIÓN Y ANULACIÓN DE LA MISMA, cuyas escrituras son presentadas al Registro por el mismo presentante, la primera otorgada en fecha anterior a la segunda, conteniendo aquélla una nota extendida por su notario autorizante de la que resulta que, en virtud del segundo título, se ha dejado sin efecto la donación. ¿CALIFICACIÓN CONJUNTA Y UNITARIA? ¿Valor de la anulación efectuada? ¿Deben inscribirse ambas escrituras o no?. ¿Donación mortis causa o inter vivos con eficacia después de la muerte?

La donación es de la nuda propiedad de un bien privativo del padre a sus cinco hijos. En la escritura de anulación donante y donatarios manifiestan que "*rescinden y dejan sin efecto la donación*". En diligencia de aclaración de mayo del mismo año, nuevamente comparecen todos los interesados y manifiestan: "*habiendo incurrido en un error en cuanto a la voluntad de transmitir del donante don... a sus hijos, ..., es por lo que formalizaron la escritura de anulación, que por la presente es objeto de aclaración [...] Don [donante] manifiesta que su voluntad era que la donación efectuada produjese sus efectos después de su fallecimiento (donación mortis causa) y no transmitir de presente la nuda propiedad. Que los hijos y donatarios manifiestan que su voluntad era aceptar la donación pero para que produjera todos sus efectos al fallecimiento de su MADRE y no de presente. Que habiéndose producido un error esencial en las condiciones principales que habían motivado la donación (artículo 1.265 y 1.266 del Código Civil), se realizó la anulación que por la presente se diligencia, aclarándose que en consecuencia, dicha donación carece de validez y eficacia alguna, retrotrayéndose los efectos al momento en que se otorgó el consentimiento, existiendo causa de nulidad por error en las condiciones principales que motivó su otorgamiento, al faltar uno de los requisitos esenciales para la existencia del contrato (artículo 1.261 del Código Civil), al haberse sufrido un error esencial en el consentimiento prestado por las partes, quedando anulada la transmisión realizada, y retrotrayéndose, por tanto, los efectos al momento en que se realizó dicho otorgamiento.*"

Se plantearon como problemas del supuesto de hecho los siguientes: 1) ¿Puede tenerse en cuenta la segunda escritura presentada para calificar la primera; 2) En caso afirmativo: ¿qué valor debe dársele a la anulación pretendida?; 3) ¿Deben inscribirse ambas escrituras, la primera o ninguna?; 4) ¿Nos encontramos ante una donación mortis causa o inter vivos con eficacia post mortem?

En relación a la primera cuestión se trajo a colación la doctrina de la Dirección General en cuanto a calificación de documentos pendientes de despacho. De esta doctrina resulta que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, siempre y cuando no se desnaturalice el principio el de prioridad obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (Resolución de 2 de octubre de 1981, 1 de junio de 1993 y 1 de diciembre de 2014, entre otras). En este caso la escritura de donación inicial y la de rectificación posterior había sido otorgada por los mismos interesados, por lo que se consideró mayoritariamente que no podían considerarse títulos contradictorios sino complementarios y susceptibles de calificación conjunta. Por otra parte, la reciente resolución de 10 de enero de 2018, en un supuesto en el que en una escritura de compraventa el notario hacía constar por nota en la misma que mediante otra escritura otorgada ante el mismo fedatario con posterioridad la compraventa había quedado resuelta, el registrador tiene que exigir ese otro documento para calificar el primero. La resolución argumenta, partiendo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que "*al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes; es decir, los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil)*"

En cuanto a la anulación pretendida en la segunda escritura, la redacción se consideró sumamente confusa. Originariamente se indicaba que los interesados rescindían y dejaban sin efecto la donación. En principio, la resolución de 24 de mayo de 2002, en un supuesto similar, acepta esta posibilidad. Sin embargo, la cuestión se complica en la diligencia de aclaración. En ella el donante manifiesta que su voluntad era que la donación produjese sus efectos después de su fallecimiento y que no se trasmitiese la nuda propiedad donada hasta ese momento. Se

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

entendió que ello conducía a la donación mortis causa. La resolución de 5 de abril de 2016, siguiendo la de 21 de enero de 1991 y numerosa jurisprudencia, sintetiza las características básicas de estas donaciones: las donaciones mortis a que se refiere el artículo 620 del Código Civil se rigen por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, son revocables, no transmiten el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria. Sin embargo, la manifestación de los hijos en la diligencia conduce a otra conclusión: lo que se difería la fallecimiento era la efectividad de la donación al aceptar los hijos la donación, aceptación que sería totalmente incoherente en una donación mortis causa. Ello conduciría a la donación inter vivos post mortem en las que la eficacia del negocio se sujeta a la condición del fallecimiento del donante. Para complicar más la cuestión se hace referencia a la madre, lo que es totalmente incongruente con el contenido de la escritura.

Por todo ello se consideró que era precisa una aclaración de la escritura de subsanación para soslayar las dudas que presentaba el supuesto de hecho, siendo lo procedente suspender la inscripción de ambos documentos.

Algunos compañeros entendieron que por estricta aplicación del principio de prioridad que obliga al registrador a despachar los documentos por riguroso orden de presentación debería inscribirse la escritura de donación inicial y suspender la segunda escritura hasta que fuese objeto de aclaración.

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

4.- DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER. VENTA DE FINCA EFECTUADA A UNA PERSONA POR QUIEN SE RESERVÓ CON ANTERIORIDAD LA FACULTAD DE DISPONER CUANDO DONÓ LA MISMA A OTRA, CONSTANDO EMBARGADO Y EJECUTADO EL DERECHO DE DICHO DONATARIO, E INSCRITO A FAVOR DE UN TERCER ADQUIRENTE EN LA EJECUCIÓN. ¿Es inscribible dicha escritura de compraventa?

Se plantea si es inscribible una escritura de compraventa otorgada por A, quien se reservó la facultad de disponer cuando donó a B, en el caso en el que el derecho del donatario B ha sido embargado y ejecutado, resultando inscrito a favor de un tercer adquirente C. Se aclara que en toda publicidad registral de la finca ha constado dicha reserva de la facultad de disponer.

Se considera que procede la inscripción de la compraventa y la cancelación de la inscripción a favor C. C solo podría oponer a la cancelación de su derecho la buena fe, pero no cabe en este supuesto, dado que la reserva de la facultad de disponer consta en el Registro. No procede exigir consignación alguna pues no hay ninguna contrapartida a favor del titular claudicante C como ocurriría por ejemplo en el caso de ejercicio de una condición resolutoria. Tampoco se puede inscribir arrastrando esa situación pues es incompatible con la nueva titularidad registral; no cabe inscribir dos dominios plenos sobre la misma finca a la vez. En resolución de 24 de octubre de 2016, la DGRN, en un caso en el que constaba embargado el derecho del donatario con reserva de la facultad de disponer a favor del donante, sostuvo que era procedente exigir la intervención del acreedor embargante mediante su consentimiento o mandamiento judicial ordenando la cancelación del embargo, pudiéndose arrastrar entre tanto la anotación de embargo. Sin embargo se comenta en el seminario la escasa argumentación que se hace en la referida resolución para sostener dicha tesis, hasta el punto de que si se llega a la situación del caso planteado, inscripción a favor del adjudicatario en el procedimiento, resulta inaplicable. El donante puede disponer de la finca a su voluntad, luego poco pueden argumentar en su contra los que han adquirido con conocimiento de dicha situación.

En definitiva se concluye que, a pesar de la dureza del resultado, debe inscribirse la compraventa y cancelar el derecho del adquirente del donatario C, al que sería conveniente notificar (como corolario de la obligación de notificar al juzgado cuando pende el embargo).

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

5.- EQUIDISTRIBUCION. COMPENSACIÓN. FINCA QUE SE PRETENDE ADJUDICAR A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN CON DESTINO A SU VENTA Y CON EL DINERO OBTENIDO PAGAR PARTE DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN. ¿SE REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS PARA QUE DICHA FINCA NO ARRASTRE CARGAS HIPOTECARIAS NI URBANÍSTICAS?.

En una actuación urbanística la equidistribución se lleva a cabo por el sistema de compensación. A la junta se le adjudica una finca de resultado para que la venda y pague parte de los gastos de urbanización. La finca se pretende que no arrastre cargas hipotecarias ni urbanísticas. ¿Es necesario el consentimiento de los acreedores hipotecarios? Respecto de las cargas urbanísticas no parece que haya problema. En cuanto a las voluntarias inscritas:

1º. Es necesario el consentimiento de los acreedores porque podría haber un fraude a los mismos, este consentimiento se puede prestar en la propia actuación urbanística y resultar de la certificación o en documento público independiente, incluso podría hacerse en privado por el 216 del RH; esta exigencia es consecuencia del principio de legitimación.

2º. Frente a la posición tradicional de acuerdo con los principios hipotecarios se puede defender que si hay un urbanizador que aporta su saber y su capital y se pueden valorar ambos y retribuirle con parcelas resultantes ¿por qué no admitirlo? También es frecuente concentrar las cargas urbanísticas cuando el adjudicatario tiene varias fincas para que tenga alguna libre y pueda ponerla en venta más fácilmente. En esta posibilidad ¿qué garantías hay que exigir respecto a los acreedores?.

La subrogación real supone la sustitución de una cosa por otra como objeto del derecho con mantenimiento de este a pesar del cambio operado. Es el principio básico en materia de reparcelación. A ella se refiere el artículo artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015. Una de sus consecuencias básicas es el traslado de cargas de las fincas de origen a las de resultado, cuya regulación aparece desarrollada en el artículo 11 del Real Decreto 1093/97.

No obstante, en los procedimientos reparcelatorio se admiten las adquisiciones originarias, es decir, aquellas que no tienen su origen en la titularidad previa de finca alguna. El artículo 168 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 se refería a esta figura..En la actualidad, su regulación aparece recogida en el artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente que establece el mismo contenido que el del artículo 168 citado :“Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo”. Por otra parte, el artículo 122.3 del Reglamento de Gestión Urbanística establece que “Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y estos recibirán en plena propiedad de aquellas, libre de cargas que no se deriven del propio acuerdo” Las adquisiciones originarias tienen carácter excepcional y sólo puede justificarse como una operación instrumental al servicio del acuerdo reparcelatorio.

Partiendo de estas consideraciones, mayoritariamente se entendió admisible la adjudicación a la junta de compensación de una finca libre de cargas para proceder a su enajenación y con ello pagar los gastos de urbanización. La consecuencia lógica de esta adquisición es que al no operar por subrogación real no procede el traslado de carga alguna, sin perjuicio, en su caso, de las indemnizaciones pertinentes.

Se discutió en torno a las notificaciones que deberían hacerse a los titulares de las cargas de las fincas de origen que se trasladaban en otras fincas de resultado o que no eran objeto de traslado a finca alguna. Para algunos las notificaciones debían ser las generales de todo procedimiento de reparcelación. Se trata de una operación que se encuadra dentro del procedimiento, no es ajena a la misma. Otros consideraron que era exigible una singular notificación de la operación realizada y de la adjudicación sin cargas. Esta notificación es exigible dada la excepcionalidad de la adjudicación y de la ausencia del traslado natural de cargas que actuaría si funcionara la subrogación real. En cualquier caso, no es necesario el

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

consentimiento de estos titulares. Por último, otros consideran que debe diferenciarse si como consecuencia de la adjudicación originaria desaparece del procedimiento reparcelatorio alguna carga de las fincas de origen que no tienen traslado a ninguna otra finca de resultado. En este caso, es necesaria la notificación individualizada, además de la indemnización correspondiente.

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

6.- ACUERDO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS. HIPOTECA CON NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS. Posterior anotación preventiva de iniciación del procedimiento extrajudicial de pagos, con el nombramiento y aceptación del mediador concursal, mediando comunicación al Juzgado de lo Mercantil que se estaba ejecutando dicha hipoteca. Adjudicación de la finca en el procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando al decreto y al mandamiento cancelatorio acta de designación de mediador concursal de la que resulta que el mismo da por concluida el acta ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo. ¿Cabe inscribir la hipoteca y la cancelación de dicha anotación preventiva?.

Situación registral:

Inscripción de hipoteca, con nota marginal de expedición de la certificación de cargas de febrero de 2013.

Anotación preventiva de iniciación del procedimiento extrajudicial de pagos, con el nombramiento y aceptación del mediador concursal. La anotación se practicó en diciembre de 2.015 y se comunicó al Juzgado donde se estaba ejecutando la hipoteca. El acuerdo extrajudicial de pagos lo solicita una persona natural no empresario.

Se presenta ahora el decreto ejecutando la hipoteca y adjudicando la finca, así como el mandamiento de cancelación de cargas. Se acompaña el acta de solicitud de designación de mediador concursal para el procedimiento de acuerdo extrajudicial de pagos, en la que consta una diligencia con el siguiente tenor literal: “Con fecha siete de marzo de dos mil dieciséis, dadas las circunstancias, especialmente el transcurso del plazo de dos meses, previsto en el artículo 242, bis, número 9 de LC, la notificación de la mediadora, en el sentido de la imposibilidad de continuar en el procedimiento, y la no presentación de un acuerdo extrajudicial de pagos, doy por terminada la presente acta, que notificaré telemáticamente al registro público concursal y al juzgado de primera instancia de Móstoles”. “Advierto a los interesados de la obligación de presentar copia de esta acta en el Registro de la Propiedad al objeto de solicitar la cancelación de las correspondientes anotaciones preventivas.”

No costa que el juzgado haya iniciado el procedimiento concursal.

Cuestiones que se plantean:

- ¿Se puede inscribir la ejecución de la hipoteca?

- ¿Se puede cancelar la anotación preventiva? (Ya sea en base a lo señalado en el acta o bien como asiento posterior)

- Dispone el art. 242 bis, apartado 9º de la Ley Concursal que “Si al término del plazo de dos meses el notario o, en su caso, el mediador, considera que no es posible alcanzar un acuerdo, instará el concurso del deudor en los diez días siguientes, remitiendo al juez un informe razonado con sus conclusiones”. Y el apartado 10 señala que el concurso consecutivo se abrirá directamente en la fase liquidación.

Pero por otro lado el art.235.2 a) señala que no se podrá continuar una ejecución judicial sobre el patrimonio del deudor mientras se negocia el acuerdo extrajudicial hasta un máximo de tres meses (plazo de suspensión de las ejecuciones que el apartado 8 del art. 242 bis reduce a dos meses para el caso de personas naturales no empresarios).

¿Hay que entender que abierto el concurso en la fase de liquidación, solo se puede ejecutarse la hipoteca conforme a las reglas generales de la ley concursal para la fase de liquidación?

O por el contrario ¿Hay que entender que una vez transcurrido el plazo previsto en el art. 235.2 y art. 242 bis 1. 8º ya ha finalizado el plazo de suspensión de las ejecuciones, por lo que puede continuarse con la ejecución de la hipoteca? con lo que el decreto de adjudicación sería inscribible.

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

Se consideró que es deber del registrador consultar el contenido del Registro Público Concursal, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 25 de abril de 2016, según la cual: “el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro, sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así? como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo.”

De resultar de la consulta al citado Registro que el deudor hubiese sido declarado en situación de concurso, deberá procederse a calificar la documentación presentada conforme a las disposiciones de la Ley Concursal, conforme a la cual, si el deudor se encontrase en fase de liquidación (en este sentido, el artículo 242 bis de la Ley Concursal prevé la apertura directa de la fase de liquidación en caso de no adoptarse un acuerdo extrajudicial de pagos), corresponde la competencia para la ejecución de la garantía real al Juzgado de lo Mercantil, conforme al artículo 57.3 de la Ley Concursal.

En otro caso, es decir, de no constar la declaración de concurso ni en el historial registral de la finca ni el Registro Público Concursal, debe procederse a la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, que conllevará la cancelación de la anotación preventiva de iniciación del procedimiento extrajudicial de pagos. Y ello porque el inicio del procedimiento del acuerdo extrajudicial de pagos, que se realiza por la sola voluntad del deudor, no puede producir otros efectos que los legalmente previstos, es decir, la suspensión de la ejecución por un plazo de dos meses (art. 242 bis de la Ley Concursal).

Es cierto que la Ley Concursal prevé que, de no adoptarse el acuerdo, se inste la declaración de concurso, pero tal declaración no es en modo alguno automática, sino que deberá acordarse por el Juzgado de lo Mercantil si entiende que concurren los presupuestos legales, y el auto que lo acuerde producirá sus efectos desde su fecha (artículo 21 de la Ley Concursal).

Rige además en el Registro de la Propiedad el principio de rogación, por lo que el deudor no podría alegar con posterioridad a la práctica de la inscripción una situación de concurso cuya constancia registral no hubiese solicitado, sin perjuicio de la responsabilidad, en su caso, de quien hubiese omitido comunicar al Registro Público Concursal una situación de insolvencia.

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. INSTITUCIONES EUROPEAS

- **Iniciativa ciudadana europea: 9 millones de ciudadanos han participado en el proceso legislativo de la UE**

La Comisión europea ha adoptado su segundo informe sobre la aplicación del Reglamento sobre la iniciativa ciudadana europea.

Desde que entró en vigor esta nueva herramienta en 2012, se calcula que unos 9 millones de europeos de los 28 Estados miembros han apoyado una iniciativa ciudadana europea. Hasta el momento, cuatro iniciativas, que han prosperado, han recogido más de 1 millón de firmas, y la Comisión se ha comprometido a efectuar acciones de seguimiento de 3 de ellas.

La Comisión propuso un nuevo Reglamento el 13 de septiembre de 2017, que ahora debe ser adoptado por el Parlamento Europeo y el Consejo. El nuevo Reglamento hará que la iniciativa ciudadana europea sea más accesible, menos onerosa y más fácil de usar para los organizadores y los contribuidores. La Comisión insta a su adopción a más tardar al final de 2018, de modo que pueda entrar en vigor en enero de 2020.

Contexto

El Tratado de Lisboa introdujo las iniciativas ciudadanas europeas. Estas se pusieron en marcha como una herramienta en manos de los ciudadanos para fijar el programa político en abril de 2012, cuando entró en vigor el Reglamento en la materia por el que se aplican las disposiciones del Tratado.

Una vez registrada oficialmente, la iniciativa ciudadana europea permite a 1 millón de ciudadanos de al menos una cuarta parte de los Estados miembros de la UE pedir a la Comisión Europea que presente propuestas legislativas en ámbitos en los que tenga competencias para hacerlo.

Los requisitos de admisibilidad, conforme a lo establecido en el Reglamento sobre la iniciativa ciudadana europea, son que la medida propuesta no esté claramente fuera de la competencia de la Comisión para presentar una propuesta de acto legislativo, que no sea claramente abusiva, frívola o vejatoria y que no sea claramente contraria a los valores de la Unión.

[Texto de la propuesta de Reglamento](#) sobre la iniciativa ciudadana europea

2. **CONSUMIDORES**

- **La Comisión europea refuerza los derechos de los consumidores de la UE y el respeto de dichos derechos**

La Comisión europea propone un nuevo acuerdo para los consumidores con el fin de garantizar que todos los consumidores europeos se beneficien plenamente de sus derechos con arreglo al Derecho de la Unión.

Aunque la UE ya tiene algunas de las normas más sólidas del mundo en materia de protección de los consumidores en ocasiones se han puesto de manifiesto que es difícil

hacerlas cumplir plenamente en la práctica. El nuevo acuerdo para los consumidores posibilitará que las entidades cualificadas realicen reclamaciones representativas en nombre de los consumidores y reforzará las facultades sancionadoras de las autoridades de los Estados miembros encargadas de la protección de estos.

El nuevo acuerdo para los consumidores supondrá:

Un refuerzo de los derechos de los consumidores en línea

- **Más transparencia en los mercados en línea**
- **Más transparencia en los resultados de las búsquedas en las plataformas en línea:** cuando hagan búsquedas en línea, los consumidores sabrán claramente si un resultado concreto de una búsqueda ha sido pagado por un comerciante. Por otra parte, los mercados en línea deberán informar a los consumidores sobre los principales parámetros aplicados para determinar la clasificación de los resultados.

El suministro a los consumidores de los instrumentos necesarios para ejercer sus derechos y obtener una compensación

- **Reclamaciones representativas, de tipo europeo** las entidades cualificadas, como, por ejemplo, una organización de consumidores, podrán obtener reparación, como una compensación, una sustitución o una indemnización, en nombre de un grupo de consumidores que hayan resultado perjudicados por prácticas comerciales ilegales.
- **Mayor protección contra las prácticas comerciales desleales:** el nuevo acuerdo para los consumidores garantizará que los consumidores de todos los Estados miembros tengan derecho a reclamar una reparación individual (por ejemplo, compensación financiera o resolución del contrato) cuando se vean afectados por prácticas comerciales desleales, tales como una comercialización agresiva o engañosa. Actualmente, esta protección varía en gran medida en la UE.

El establecimiento de sanciones efectivas en caso de infracción de la legislación de la UE en materia de protección de los consumidores.

Las autoridades de la UE encargadas de la protección de los consumidores no están bien equipadas para sancionar las prácticas que producen «perjuicios generalizados» que afectan a un gran número de consumidores en toda la UE. En la actualidad, el nivel de las sanciones varía ampliamente en función del Estado miembro y es a menudo demasiado bajo para tener un efecto realmente disuasorio, sobre todo para las empresas que realizan actividades transfronterizas y a gran escala.

Con arreglo a la propuesta, las autoridades nacionales encargadas de la protección de los consumidores tendrán la facultad de imponer sanciones eficaces, proporcionadas y disuasorias de forma coordinada. En cuanto a las infracciones generalizadas que afectan a los consumidores en varios Estados miembros de la UE, **la multa máxima será del 4 % del volumen anual de negocios de la empresa** en cada Estado miembro afectado. Los Estados miembros podrán establecer un porcentaje más elevado para estas multas máximas.

Siguientes etapas

Las propuestas de la Comisión se debatirán en el Parlamento Europeo y en el Consejo.

[Texto de la propuesta de Directiva](#) para la modernización de las normas de protección al consumidor.

[Texto de la propuesta de Directiva](#) en relación a las acciones representativas de las entidades cualificadas

3. **BLANQUEO DE CAPITALS**

- **La Comisión europea presenta nuevas medidas a fin de ayudar en la investigación financiera y privar a los terroristas de los medios y el espacio para actuar**

Con objeto de permitir a las autoridades policiales el acceso oportuno a la información financiera necesaria para la investigación de los delitos graves (incluida la información sobre cuentas bancarias y los análisis financieros), la Comisión propone una nueva Directiva que regula los siguientes aspectos, entre otros:

- **Acceso directo a información sobre cuentas bancarias:** las autoridades policiales y los organismos de recuperación de activos tendrán acceso directo, determinado caso por caso, a la información sobre cuentas bancarias almacenada en registros nacionales centralizados, lo que permitirá a las autoridades identificar las entidades en las que un sospechoso posea cuentas.
- **Mejora de la cooperación:** la Directiva prevé una mejor cooperación entre las autoridades policiales nacionales y las unidades de información financiera (UIF) nacionales, así como entre diferentes Estados miembros. Esto incluye la posibilidad de que los cuerpos policiales soliciten análisis o información financieros a las UIF, incluidos los datos sobre operaciones financieras, y también la posibilidad de que las UIF soliciten información policial a las autoridades nacionales competentes.

[Texto de la propuesta de Directiva](#)

4. FISCALIDAD DIGITAL

- **El ejecutivo comunitario propone nuevas medidas para garantizar que todas las empresas tributen de forma equitativa en la UE**

La Comisión europea ha propuesto nuevas normas para garantizar que en la UE se graven las actividades empresariales digitales de manera equitativa y favorable al crecimiento. Estas medidas harían de la UE un líder mundial en el diseño de normativa fiscal adecuada para la economía moderna y la era digital.

El reciente auge de las empresas digitales, como las empresas de redes sociales, las plataformas colaborativas y los proveedores de contenidos en línea, ha contribuido enormemente al crecimiento económico de la UE, pero la normativa fiscal actual no se concibió pensando en las empresas que operan a escala mundial, de forma virtual o que tienen escasa o nula presencia física.

La normativa fiscal actual no grava los beneficios obtenidos mediante actividades lucrativas tales como la venta de contenidos y datos generados por los usuarios. Los Estados miembros están empezando a buscar soluciones unilaterales rápidas para gravar las actividades digitales, lo que genera confusión jurídica e inseguridad fiscal para las empresas. Un enfoque coordinado es lo único que puede garantizar que la economía digital sea gravada de manera equitativa, favorable al crecimiento y sostenible.

La Comisión presenta dos propuestas legislativas distintas que posibilitarán una fiscalidad más equitativa para las actividades digitales en la UE:

- La primera iniciativa tiene por objeto **reformar las normas sobre el impuesto de sociedades** de tal manera que se declaren y graven los beneficios allí donde las empresas lleven a cabo una interacción significativa con los usuarios mediante canales digitales. Esta constituye la solución a largo plazo preferida de la Comisión.

- La segunda propuesta responde a las peticiones de varios Estados miembros de un **impuesto provisional** que abarque las principales actividades digitales actualmente exentas por completo de impuestos en la UE.

Este paquete establece un enfoque coherente a nivel de la UE para contar con un régimen impositivo digital que apoye el mercado único digital y se tenga en cuenta en las conversaciones internacionales orientadas a fijar la cuestión a nivel mundial.

Propuesta n.º 1: una reforma común de las normas de la UE relativas al impuesto sobre sociedades para las actividades digitales

Esta propuesta permitiría a los Estados miembros gravar los **beneficios** que se generen en su territorio, aunque una empresa no tenga presencia *física* en dicho país. Las nuevas normas garantizarían que las empresas en línea contribuyan a las finanzas públicas en la misma medida que las empresas físicas «tradicionales».

En definitiva, el nuevo sistema garantiza un vínculo real entre el lugar donde se obtienen los beneficios digitales y el lugar en el que se gravan. La medida podría integrarse en el ámbito de aplicación de la base imponible consolidada común del impuesto sobre sociedades (BICCS), la iniciativa ya presentada por la Comisión para asignar los beneficios de los grandes grupos multinacionales de una manera que refleje mejor el lugar donde se genera el valor.

[Texto de la propuesta de Directiva](#) por la que se establecen normas relativas a la fiscalidad de las empresas con una presencia digital significativa.

Propuesta n.º 2: un impuesto provisional sobre determinados ingresos procedentes de actividades digitales

Este impuesto provisional garantiza que las actividades que actualmente no están efectivamente sujetas a tributación empezarán a generar ingresos para los Estados miembros de forma inmediata. Asimismo, ayudaría a evitar las medidas unilaterales de

imposición de las actividades digitales en determinados Estados miembros, que podrían dar lugar a una multiplicidad de respuestas nacionales perjudicial para el mercado único.

A diferencia de la reforma común de la UE en materia de normativa fiscal subyacente, este impuesto indirecto se aplicaría a los **ingresos** generados a partir de determinadas actividades digitales que quedan completamente fuera del actual marco fiscal. Este régimen se aplicará únicamente como medida provisional hasta que se haya aplicado la reforma integral, y contiene mecanismos destinados a paliar la posible doble imposición.

Los ingresos fiscales serían recaudados por los Estados miembros en los que se encontrasen los usuarios, y el impuesto solamente se aplicará a las empresas con un total anual de ingresos de 750 millones de euros a nivel mundial y de 50 millones de euros en la UE. Esto contribuirá a garantizar que las pequeñas empresas emergentes y en expansión queden exentas de esta carga. Se calcula que se podrían generar ingresos para los Estados miembros por valor de 5 000 millones de euros anuales si se aplicase el impuesto con un tipo del 3 %.

[Texto de la propuesta de Directiva](#) relativa al sistema común del impuesto sobre los servicios digitales que grava los ingresos procedentes de la prestación de determinados servicios digitales.

CUADERNOS CIVITAS DE JURISPRUDENCIA CIVIL

Derecho a la imagen y derecho al olvido

Comunidad de bienes sobre objeto plural

Ampliación y novación hipotecarias

Transmisión del negocio bancario y protección de la clientela

Atribución de custodia • derecho al olvido • ley aplicable a la compra de bonos • derecho de transmisión mortis causa • deberes de información y resolución contractual • convenio regulador • retribución de administradores • ampliación de préstamo hipotecario • cláusulas abusivas • fichero de morosos • nulidad de patentes • desistimiento del arrendamiento • comunidad de bienes con objeto plural • vulneración de personalidad en red • repudiación a la herencia y sustitución vulgar • hipoteca no inscrita antes del concurso • hipoteca multidivisa • pactos de alimentos de duración indefinida • competencia judicial para el divorcio • transmisión del negocio bancario

DIRECTOR
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO

SECRETARIO
ÁNGEL CARRASCO PERERA

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

NÚM. 106
ENERO-ABRIL 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

SENTENCIAS, RESOLUCIONES, COMENTARIOS

- 2812.** COMENTARIO A LA STS DE 18 ENERO 2017. *Revisión de la atribución de custodia y la reubicación internacional de menor en interés superior del menor.* Por Elena Rodríguez Pineau 9
- 2813.** COMENTARIO A LA STS DE 6 JULIO 2017. *Publicación de la imagen tomada en la sala de vistas, absolución del acusado y derecho al olvido. Los límites del derecho al olvido y el lícito ejercicio de la libertad de información.* Por Gemma Minero Alejandre 23
- 2814.** COMENTARIO A LA STS, SALA DE LO CIVIL, NÚM., DE 20 DE JULIO. *Imposibilidad de cumplimiento y elección del derecho aplicable en un bono estructurado.* Por M.ª Victoria Cuartero Rubio 47
- 2815.** COMENTARIO A LA RDGRN DE 26 JULIO 2017. *Derecho de transmisión. Necesidad de concurrencia del cónyuge viudo del transmitente en la herencia del primer causante.* Por Pascual Martínez Espín 77
- 2816.** COMENTARIO A LA STS DE 13 SEPTIEMBRE 2017. *Las consecuencias del incumplimiento de los deberes precontractuales de información y evaluación en la contratación de productos de inversión: la improcedencia de la resolución por incumplimiento contractual.* Por Francisco Pertíñez Vilchez 103
- 2817.** COMENTARIO A LA STS DE 13 SEPTIEMBRE 2017. *Bienes gananciales y privativos. Disolución del régimen por separación. Nulidad del convenio regulador. Adquisición en arrendamiento financiero.* Por Luis Felipe Ragel Sánchez 117
- 2818.** COMENTARIO A LA STS DE 19 SEPTIEMBRE 2017. *La retribución de los administradores en la sociedad de responsabilidad limitada.* Por Zofia Bernarz 147
- 2819.** COMENTARIO A LA RDGRN DE 19 SEPTIEMBRE 2017. *Ampliación y novación de préstamo hipotecario.* Por Helena Díez García 163
- 2820.** COMENTARIO A LA STS (SALA PRIMERA) NÚM. 511/2017, DE 20 SEPTIEMBRE 2017. *Cláusulas abusivas en contratos con consumidores.* Por Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano 215

2821. COMENTARIO A LA STS DE 21 SEPTIEMBRE 2017. <i>Daños al honor. Intromisión ilegítima por inclusión indebida de datos en un fichero de morosos. Criterios de determinación del daño resarcible. Indemnizaciones simbólicas.</i> Por Fernando Peña López	225
2822. COMENTARIO A LA STS DE 2 OCTUBRE 2017. <i>La valoración de la prueba en los procedimientos de nulidad de patentes.</i> Por M. ^a Teresa Otero Cobos	239
2823. COMENTARIO A LA STS DE 3 OCTUBRE 2017. <i>El Tribunal Supremo insiste: no hay desistimiento en los arrendamientos para uso distinto de vivienda.</i> Por Natalia Álvarez Lata	257
2824. COMENTARIO A LA STS DE 3 OCTUBRE 2017. <i>Consecuencias derivadas del desistimiento anticipado del arrendatario, no pactado ni aceptado por el arrendador, en el arrendamiento de local de negocio.</i> Por Estrella Toral Lara	279
2825. COMENTARIO A LA STS DE 5 OCTUBRE 2017. <i>Comunidad de bienes con objeto plural o pluralidad de comunidades de bienes: formación de lotes.</i> Por Marta Ordás Alonso	317
2826. COMENTARIO A LA STJUE (GRAN SALA) DE 17 OCTUBRE 2017. <i>Sociedades mercantiles, centro de intereses y vulneración de los derechos de la personalidad en la red. Competencia Judicial Internacional.</i> Por José Juan Castelló Pastor	341
2827. COMENTARIO A LA RDGRN DE 23 OCTUBRE 2017. <i>Sustitución vulgar a favor de los descendientes de un legitimario que repudia la herencia.</i> Por Celia Martínez Escribano	357
2828. COMENTARIO A LA STS DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2017. <i>Hipoteca formalizada por escritura pública otorgada por el deudor antes de la fecha de la declaración judicial de su concurso e inscrita después.</i> Por Helena Díez García	369
2829. COMENTARIO A LA STS DE 15 NOVIEMBRE 2017. <i>Hipoteca multidivisa. No se trata de un instrumento financiero complejo. Nulidad parcial por falta de transparencia.</i> Por Susana Navas Navarro	391
2830. COMENTARIO A LA STS DE 20 NOVIEMBRE 2017. <i>El desistimiento unilateral en los pactos voluntarios y gratuitos de duración indefinida sobre alimentos.</i> Por Miguel Ángel Moreno Navarrete	435
2831. COMENTARIO A LA STS DE 21 NOVIEMBRE 2017. <i>La residencia habitual del demandante como criterio para establecer la competencia judicial internacional en un litigio en materia de divorcio.</i> Por Elisa Torralba Mendiola	453
2832. COMENTARIO A LA STS DE 29 NOVIEMBRE 2017. <i>Transmisión de negocio bancario y protección de los acreedores.</i> Por Marian Gili Saldaña	479
BIBLIOGRAFÍA	509
ÍNDICE ANALÍTICO	517
NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES	523
PÁGINAS PROVIEW	

NUEVA REVISTA ESPAÑOLA DE

Derecho del Trabajo

NÚM. 206 • FEBRERO 2018

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

¿Debe cobrar íntegramente el plus de asistencia quien trabaja a tiempo parcial?
(Al hilo de la STS-SOC 868/2017 de 10 noviembre), *Antonio V. Sempere Navarro*

El «trabajo decente» en la UE: Políticas y Normas, *Sagrario Morán Blanco*

El empleo de los jóvenes: un análisis de las políticas de empleo juvenil
en el ámbito local, *Miguel Ángel Gómez Salado*

El impacto de las nuevas tecnologías en el derecho de huelga: a propósito
de la sustitución de huelguistas por medios tecnológicos, *Carmen Grau Pineda*

La repercusión de la imprudencia del accidentado en el recargo
de prestaciones, *Rubén López Fernández*

El empleo y el emprendimiento juvenil y sus tribulaciones estructurales:
notas críticas al hilo de la obra «El emprendimiento para fomentar y promover
la inclusión social y laboral de la juventud», *Francisco Alemán Páez*

El tratamiento jurídico otorgado por la seguridad social a los ministros de culto
de confesiones no católicas: una cuestión por resolver, *Mercedes Vidal Gallardo*

Acerca del debate sobre la reforma de la pensión de jubilación: una aproximación
al sistema chileno (I), *Francisco Javier Hierro Hierro*

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
THOMSON REUTERS
PROVIEW™



THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

TRIBUNA DE ACTUALIDAD

TRIBUNA DE ACTUALIDAD.....	11
----------------------------	----

ESTUDIOS DOCTRINALES

NUEVAS TENDENCIAS

SAGRARIO MORÁN BLANCO

EL «TRABAJO DECENTE» EN LA UE: POLÍTICAS Y NORMAS.....	27
--------------------------------------------------------	----

«Decent work» in the EU: policies and norms

JÓVENES Y MERCADO DE TRABAJO

MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ SALADO

EL EMPLEO DE LOS JÓVENES: UN ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS DE EMPLEO JUVENIL EN EL ÁMBITO LOCAL.....	65
--------------------------------------------------------------------------------------------------	----

The employment of young people: an analysis of youth employment policies in the local level

DERECHO DE HUELGA

CARMEN GRAU PINEDA

EL IMPACTO DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS EN EL DERECHO DE HUELGA: A PROPÓSITO DE LA SUSTITUCIÓN DE HUELGUISTAS POR MEDIOS TECNOLÓGICOS.....	99
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

The impact of new technologies on the strike law in Spain: about of the replacement of strikers by technological means

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y PROTECCIÓN SOCIAL

RUBÉN LÓPEZ FERNÁNDEZ

LA REPERCUSIÓN DE LA IMPRUDENCIA DEL ACCIDENTADO EN EL RECARGO DE PRESTACIONES 127

Delimitación conceptual, determinación del porcentaje aplicable y propuesta legislativa

The implications of the employees' imprudence in work-related accidents in relation to the benefits surcharge

REFORMA DEL SISTEMA DE PENSIONES

FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO

ACERCA DEL DEBATE SOBRE LA REFORMA DE LA PENSIÓN DE JUBILACIÓN: UNA APROXIMACIÓN AL SISTEMA CHILENO (I)..... 157

À propos du débat sur la réforme de la pension de retraite: une approche au système chilien (I)

LECTURAS

FRANCISCO ALEMÁN PÁEZ

EL EMPLEO Y EL EMPRENDIMIENTO JUVENIL Y SUS TRIBULACIONES ESTRUCTURALES: NOTAS CRÍTICAS AL HILO DE LA OBRA "EL EMPRENDIMIENTO PARA FOMENTAR Y PROMOVER LA INCLUSIÓN SOCIAL Y LABORAL DE LA JUVENTUD" 191

The employment and the juvenile entrepreneurship and his structural tribulations: critical notes to the thread of the work: "the entrepreneurship to promote the social and labor incorporation of the youth"

JURISPRUDENCIA

I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

A) RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

DULCE M^o CAIRÓS BARRETO

AFECTACIÓN DEL INTERÉS GENERAL COMO VÍA DE ACCESO AL RECURSO DE SUPPLICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS PROCESALES DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA POR SUCESIÓN DE EMPRESA. STSJ CANARIAS/LAS PALMAS, DE 20 ABRIL 2017 (AS 2017, 488)..... 219

The impact on general interest as the access to the higher court appeal and the procedure related to joint and several liabilities in the event of transfer of undertakings

B) CESIÓN ILEGAL

MARÍA JOSÉ MATEU CARRUANA

CESIÓN ILEGAL Y FRAUDE DE LEY. STSJ CANARIAS/LAS PALMAS, DE 10 ABRIL 2017 (AS 2017, 311) 229

Illegal transfer and fraud of law. comment pronounces of april 10, 2017, resource 85/17 (AS 2017, 311)

C) JORNADA DE TRABAJO

JUAN ESCRIBANO GUTIÉRREZ

REGISTRO EMPRESARIAL DE LA JORNADA DE LOS TRABAJADORES A TIEMPO PARCIAL Y PRESUNCIÓN DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO A JORNADA COMPLETA. STSJ CANARIAS/LAS PALMAS, DE 4 DE ABRIL DE 2017 (AS 2017, 310) 237

Business registry of complementary hours and presumption of celebration of the complete working day contract

D) CANTIDADES

MIGUEL GUTIÉRREZ PÉREZ

INTERRUPCIÓN DEL VÍNCULO CONTRACTUAL Y DETERMINACIÓN DEL COMPLEMENTO DE ANTIGÜEDAD: APLICACIÓN DE CRITERIOS CONVENCIONALES A COMPLEMENTOS RECONOCIDOS EN VÍA JUDICIAL. STSJ CANARIAS/LAS PALMAS, DE 4 DE ABRIL DE 2017 (AS 2017, 522) 243

Interruption of the contractual link and determination of antiquity complement: application of conventional criteria to recognized complements in a judicial route. comment to the stsj of the autonomous community of the canary islands, labour chamber, of, 4 april 2017 (AS 2017, 522)

MARÍA DOLORES RUBIO DE MEDINA

EL INCUMPLIMIENTO DEL PREAVISO EN EL CONTRATO DE ALTA DIRECCIÓN: LÍMITES A LA INDEMNIZACIÓN EN LAS EMPRESAS PÚBLICAS 251

The breach of the notice in the contract of senior management: limits to compensation in public companies

II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

A) DESPIDO

ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO

DESPIDO Y ABUSO DE DERECHO EN EL MARCO DE LA SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO. STSJ CANARIAS/LAS PALMAS, DE 4 ABRIL 2017 (AS 2017, 470) 261

Dismissal and abuse of law in framework of the suspension of employment contract

III. SEGURIDAD SOCIAL

A) INCAPACIDAD TEMPORAL

DANIEL PÉREZ DEL PRADO

LA INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS SOBRE MEJORAS VOLUNTARIAS DE LA PRES-TACIÓN DE INCAPACIDAD TEMPORAL 269

The interpretation of clauses on fringe benefits in case of sickness

B) DESEMPLEO

M^a CARMEN AGUILAR MARTÍN

PRESTACIÓN POR DESEMPLEO: PROCEDE MIENTRAS EL PRIMER CONTRATO ESTÁ SUSPENDIDO POR MUTUO ACUERDO. CONTROVERSIA CON EL SEPE POR LA INDEMNIZACIÓN PACTADA Y LA VOLUNTAD DE TRABAJAR. SJS NÚM. 20, DE BARCELONA, DE 29 DE MARZO DE 2017 (AS 2017, 465) 277

Unemployment benefit is applicable as long as the first labour contract is suspended by mutual agreement. Controversy between the SEPE and the worker for the different understanding indemnity and the self-will to work

IV. SENTENCIA DESTACADA

MERCEDES VIDAL GALLARDO

EL TRATAMIENTO JURÍDICO OTORGADO POR LA SEGURIDAD SOCIAL A LOS MINISTROS DE CULTO DE CONFESIONES NO CATÓLICAS: UNA CUESTIÓN POR RESOLVER. STS, SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2017 (RJ 2017, 5011) 287

The legal treatment given by social security to ministers of cult of non-catholic confessions: a question to be resolved

CRÓNICA JURISPRUDENCIAL CONSTITUCIONAL

BERNARDO GARCÍA RODRÍGUEZ

JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL – SEGUNDO SEMESTRE DE 2017 (JULIO A DICIEMBRE) 301

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

ROCÍO GUERRERO JAREÑO

RECENSIÓN A LA OBRA: VV.AA.: "DEPENDENCIA (LONG TERM CARE) Y EMPLEO EN EL ESTADO DEL BIENESTAR", DIRIGIDA POR MARÍA LUISA MOLERO MARAÑÓN..... 317

LOURDES MORENO LISO

RECENSIÓN A LA OBRA RODRÍGUEZ-PIÑERO ROYO, M.C. Y HERNÁNDEZ BEJARANO, M. (DIRS): «ECONOMÍA COLABORATIVA Y TRABAJO EN PLATAFORMA: REALIDADES Y DESAFÍOS» 321

NORMAS DE PUBLICACIÓN..... 325

REVISTA ARANZADI DE

Derecho Patrimonial

NÚM. 45 · ENERO-ABRIL 2018

DIRECTORES

ÁNGEL LÓPEZ Y LÓPEZ
FRANCISCO VICENT CHULIÁ

JOSÉ M^º MIQUEL GONZÁLEZ
FRANCISCO CAPILLA RONCERO

Una visión crítica del derecho de separación por falta de distribución de dividendos en el derecho societario español, *Enrique Barrero Rodríguez y Rodrigo Viguera Revuelta*

El contrato de suministro de contenidos digitales a cambio de datos personales: a propósito de la propuesta de directiva 634/2015 de 9 de diciembre de 2015, *Reyes Sánchez Lería*

El devenir de la cláusula «rebus sic stantibus». Apuntes sobre la renegociación contractual a través de la mediación, *M^º Aránzazu Calzadilla Medina*

La obligación de alimentar a los hijos menores (especialmente en supuestos de reconocimiento judicial de la filiación), *Iris Beluche Rincón*

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



THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

ABREVIATURAS.....	11
ABREVIATURAS DE COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA.....	21
DOCTRINA	
ARTÍCULOS	
<i>ENRIQUE BARRERO RODRÍGUEZ Y RODRIGO VIGUERA REVUELTA</i>	
UNA VISIÓN CRÍTICA DEL DERECHO DE SEPARACIÓN POR FALTA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS EN EL DERECHO SOCIETARIO ESPAÑOL	31
<i>REYES SÁNCHEZ LERÍA</i>	
EL CONTRATO DE SUMINISTRO DE CONTENIDOS DIGITALES A CAMBIO DE DATOS PERSONALES: A PROPÓSITO DE LA PROPUESTA DE DIRECTIVA 634/2015 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2015	55
<i>M.º ARÁNZAZU CALZADILLA MEDINA</i>	
EL DEVENIR DE LA CLÁUSULA «REBUS SIC STANTIBUS». APUNTES SOBRE LA RENEGOCIACIÓN CONTRACTUAL A TRAVÉS DE LA MEDIACIÓN. The becoming of the clause «rebus sic stantibus». Notes about to the contractual renegotiation through mediation	85
VARIA	
<i>IRIS BELUCHE RINCÓN</i>	
LA OBLIGACIÓN DE ALIMENTAR A LOS HIJOS MENORES (ESPECIALMENTE EN SU PUESTOS DE RECONOCIMIENTO JUDICIAL DE LA FILIACIÓN)	121
<i>PEDRO BAUTISTA MARTÍN MOLINA</i>	
EL CONCURSO DE BANCO DE MADRID	147

PEDRO CHAPARRO MATAMOROS

LA ATRIBUCIÓN DEL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SUPUESTOS ESPECIALES: ATRIBUCIÓN AL HIJO MAYOR DE EDAD CON DISCAPACIDAD Y ATRIBUCIÓN A OTROS PARIENTES POR RAZÓN DE LA CUSTODIA DE LOS HIJOS MENORES	185
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

JURISPRUDENCIA

I. DERECHO DE LA CONTRATACIÓN

MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA

LA ADJUDICACIÓN Y LA PURGA DE TITULARIDADES Y CARGAS EN LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado acerca de la sentencia del Tribunal Supremo núm. 427/2017 de 7 de julio (RJ 2017, 3124)	207
RESEÑAS	231

II. PROPIEDAD Y DERECHOS REALES

EDUARDO DE LA IGLESIA PRADOS

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y CONCURSO DE ACREEDORES. Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 2017 (RJ 2017, 4744)	247
RESEÑAS	263

III. PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL

CONCEPCIÓN SAIZ GARCÍA

ORIGINALIDAD, AUTORÍA Y TITULARIDAD DE LOS DERECHOS DE AUTOR DE LAS OBRAS ARQUITECTÓNICAS. Comentario a la sentencia del TS (sala 1.ª, sección 1.ª) de 26 de abril de 2017 (RJ 2017, 1736)	285
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

IV. DERECHO DE DAÑOS

ANA MORENO SÁNCHEZ-MORALEDA

¿EN QUÉ ESTADO SE HA PRODUCIDO EL DAÑO EN EL CASO DE PUBLICACIÓN EN INTERNET DE INFORMACIÓN INEXACTA? Comentario a la sentencia TJUE de 17 octubre de 2017, asunto C-194/16: Bolagsupplysningen e Ilsjan (JUR 2017, 261903)	301
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

V. CONTRATACIÓN MERCANTIL

RESEÑAS	319
---------------	-----

VI. DERECHO DE SOCIEDADES

ARNAU GUASCH SOL

LOS EFECTOS DE LA CANCELACIÓN REGISTRAL EN LA EXTINCIÓN DE LAS SOCIEDADES DE CAPITAL. A PROPÓSITO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 324/2017, DE 24 DE MAYO	351
RESEÑAS	377

VII. DERECHO DE SEGUROS

RESEÑAS	383
---------------	-----

VIII. DERECHO CONCURSAL*MARÍA SERRANO FERNÁNDEZ*

PRIVILEGIO CONCURSAL DE LA PRENDA DE CRÉDITOS FUTUROS. Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1.ª), sentencia núm. 186/2016, de 18 de marzo de 2016 (RJ 2016, 993)	393
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

RESEÑAS	405
---------------	-----

IX. DERECHO DE LA COMPETENCIA

RESEÑAS	439
---------------	-----

RECENSIONES*ESTEVE BOSCH CAPDEVILA*

EL DERECHO DE RETENCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL (TIRANT LO BLANCH, 2017), DE LAURA ZUMAQUERO GIL	443
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

JAVIER PLAZA PENADÉS

DEL TRATADO: «DERECHO DE SUCESIONES», Dirigido por ALVENTOSA DEL RÍO, JOSEFINA Y COBAS COBIELLA, MARÍA ELENA, Editorial Tirant Lo Blanch, Tratados, 2017, pp.1-1499.	445
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

ANEXO BIBLIOGRÁFICO	451
---------------------------	-----

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES PARA LOS AUTORES.....	523
------------------------------------------------------------	-----

REVISTA DE
**DERECHO
MERCANTIL**

La disolución por paralización de los órganos sociales, *Luis Fernández del Pozo*

El tratamiento de los valores de los clientes en el concurso de entidades participantes en el depositario central de valores, *Javier Arias*

Reconstrucción del concepto de grupo empresarial desde el Derecho de obligaciones, *María del Sagrario Navarro Lérida y Alfredo Muñoz García*

El administrador persona jurídica en el grupo de empresas, *Paula del Val Talens*

Democracia y derecho mercantil. Texto y contextos de Joaquín Garrigues. Nuevos hechos, nuevo Derecho de Sociedades Anónimas (1933), *Carlos Petit*

El contrato de escrow (depósito documental), *Luis Hernando*

PRESIDENCIA
ÁNGEL ROJO
DIRECCIÓN
ALBERTO DÍAZ MORENO
SECRETARÍA
ALBERTO VAQUERIZO

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

NÚM. 307
ENERO-MARZO 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

ESTUDIOS

LUIS FERNÁNDEZ DEL POZO

LA DISOLUCIÓN POR PARALIZACIÓN DE LOS ÓRGANOS SOCIALES.....	9
Un examen crítico y comparado del estado de la cuestión y una propuesta de reforma legislativa	

FRANCISCO JAVIER ARIAS VARONA

EL TRATAMIENTO DE LOS VALORES DE LOS CLIENTES EN EL CONCURSO DE ENTIDADES PARTICIPANTES EN EL DEPOSITARIO CENTRAL DE VALORES	69
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

M^o SAGRARIO NAVARRO LÉRIDA, ALFREDO MUÑOZ GARCÍA

LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONCEPTO DE GRUPO EMPRESARIAL DESDE EL DERECHO DE OBLIGACIONES Y CONTRATOS.....	107
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

PAULA DEL VAL TALENS

EL ADMINISTRADOR PERSONA JURÍDICA EN EL GRUPO DE EMPRESAS	147
-----------------------------------------------------------------	-----

VARIA

CARLOS PETIT

DEMOCRACIA Y DERECHO MERCANTIL.....	187
Texto y contextos de Joaquín Garrigues, Nuevos hechos, nuevo Derecho de Sociedades Anónimas (1933)	

LUIS HERNANDO

EL CONTRATO DE «ESCROW» (DEPÓSITO DOCUMENTARIO)	209
-------------------------------------------------------	-----

BENJAMÍN SALDAÑA

LOS CONTRATOS DE LICENCIA DE EXPLOTACIÓN SOBRE OBTENCIONES VEGETALES: ALGUNAS CONSECUENCIAS DE LA PRECARIEDAD NORMATIVA.....	255
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

JUAN MANUEL DIESTE

EL ACUERDO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS EN LA LEY CONCURSAL..... 281

CARLOS A. CASTILLO PLAZA

LA COBERTURA DE DEFENSA JURÍDICA EN EL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE
CONSEJEROS Y DIRECTIVOS..... 313

LEGISLACIÓN

SYLVIA GIL

RESEÑA DE LEGISLACIÓN (JULIO A SEPTIEMBRE DE 2017)..... 353

JURISPRUDENCIA

VICENTE CUÑAT, JOSEFINA BOQUERA, FRANCISCO GONZÁLEZ CASTILLA, RAFAEL MARIMÓN, JOSÉ
CORBERÁ, GEMMA FAJARDO, MARÍA GÓMEZ SANTOS, NURIA LATORRE, ANA LOIS, ROCÍO MARTÍ
LACALLE, JAUME MARTÍ MIRAVALLS, ANDREW O'FLYNN, FELIPE PALAU, CARMEN RODILLA, ISABEL
RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M^o JOSÉ VAÑÓ Y F. JAVIER VERCHER

CRÓNICA DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA MERCANTIL
(JULIO-SEPTIEMBRE 2017)..... 367

COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA

PABLO GIRGADO

SOBRE EL DERECHO DE INFORMACIÓN Y DE INTERVENCIÓN EN ASUNTOS DE GESTIÓN
DEL GRUPO DE LOS SOCIOS MINORITARIOS DE LA SOCIEDAD MATRIZ..... 407
(Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo [1.^a] de 15 de julio de 2015)

JUAN F. HERRERO PEREZAGUA

EL TRATAMIENTO CONCURSAL DE LOS CRÉDITOS CONCURSALES NO CONCURRENTES... 423
(Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo [1.^a] de 4 de noviembre de 2016)

M^o BELÉN GONZÁLEZ FERNÁNDEZ

EL DEBER DE ABSTENCIÓN DE UN SOCIO EN CONFLICTO DE INTERÉS INDIRECTO
CON LA SOCIEDAD..... 445
(Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo [1.^a] de 2 de febrero de 2017)

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES

CARLOS GÓMEZ ASENSIO

RECENSIÓN DEL LIBRO «EXPLORACIÓN DE LA DEPENDENCIA ECONÓMICA EN LAS RE-
DES DE DISTRIBUCIÓN», DE C. ESTEVAN DE QUESADA..... 477
Aranzadi, Cizur Menor, 2017, 199 págs.

ANTONIO VARGAS VILARDOSA

RECENSIÓN DEL LIBRO «DERECHO DE LAS OBTENCIONES VEGETALES», DE A. GARCÍA
VIDAL (DIR.)..... 485

NORMAS DE PUBLICACIÓN..... 497



Cuadernos de
Derecho y
Comercio

«PRONTUARIO
DE DERECHO
DE SOCIEDADES
EN EUROPA»

Addenda 2017

PRESENTACIÓN

En el año 2012 abordamos la tarea de aunar en un número extraordinario un resumen sistemático sobre los aspectos más sobresalientes del Derecho de Sociedades en los principales países de nuestro entorno.

En esta *addenda* se recogen las modificaciones introducidas en estos años por los legisladores de los distintos países que fueron objeto de estudio, en relación con las materias que se trataron en su día en el Prontuario, con la finalidad de que la obra siga siendo de utilidad práctica.

Cristina Marqués Mosquera
Directora de Cuadernos de Derecho y Comercio

ESPAÑA



NOTARIO

Cuadernos de
Derecho y
Comercio

PANORAMA ACTUAL DE LA EMPRESA FAMILIAR

Extraordinario
2017

SUMARIO

PRESENTACIÓN, Por Cristina Marqués Mosquera

NACIMIENTO

CAPÍTULO I: El empresario individual y la búsqueda de la limitación de responsabilidad, por *Jesús Leonart Castro* 17

CAPÍTULO II: La organización de la empresa familiar: comunidad de bienes, sociedad civil y cuentas en participación, por *Ana Berrocal Lanzarot* 53

CAPÍTULO III: Fórmulas societarias existentes al servicio de la empresa familiar, por *Íñigo Guillermo Revilla Fernández* 189

ORDENACIÓN

CAPÍTULO IV: Los estatutos en la sociedad familiar: límites a la autonomía de la voluntad, por *María Isabel Viruel León* 235

CAPÍTULO V: Pactos parasociales: naturaleza y eficacia jurídica, por *Pedro José Maldonado Ortega* 257

CAPÍTULO VI: El protocolo familiar, por *María Teresa Barea Martínez* .. 297

CAPÍTULO VII: Los consejeros delegados en la empresa familiar tras la reforma para la mejora del gobierno corporativo. Especial referencia a su retribución, por *Rafael Jordá García* 345

CAPÍTULO VIII: Hacia un estatuto de la empresa familiar: necesarias reformas legales, por *Francisco Javier Olmedo Castañeda* 369

SUMARIO

CAPÍTULO IX: Los grupos de empresas, por <i>Eduardo Hijas Cid</i>	443
-------------------------------------------------------------------------	-----

TRANSMISIÓN

CAPÍTULO X: La transmisión <i>inter vivos</i> de la empresa familiar, por <i>Cristina Marqués Mosquera</i>	501
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

CAPÍTULO XI: La importancia del título sucesorio para la continuidad de la empresa familiar, por <i>Ignacio Martínez-Gil Vich</i>	581
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

CAPÍTULO XII: La sucesión <i>mortis causa</i> en la empresa familiar, por <i>Emilio García Alemany</i>	631
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

SITUACIONES DE CONFLICTO

CAPÍTULO XIII: Obligaciones y responsabilidades de los representantes de la empresa familiar ante el conflicto de intereses, por <i>Blanca Andrea Villanueva García-Pomareda, Lucía Cagigas Courel</i>	735
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

CAPÍTULO XIV: Conflictos más frecuentes en el marco de la empresa familiar y su prevención, por <i>Jesús Martínez-Cortés Gimeno</i>	765
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

CAPÍTULO XV: El conflicto y los “ADR” en la empresa familiar, por <i>Cristina Fernández Cámara</i>	853
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

EXTINCIÓN

CAPÍTULO XVI: Insolvencia de la empresa familiar, por <i>Ricardo Cabanas Trejo, Leticia Ballester Azpitarte</i>	881
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

CAPÍTULO XVII: Disolución y liquidación de la empresa familiar, por <i>Ignacio Pérez-Olivares Delgado</i>	905
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

FISCALIDAD

CAPÍTULO XVIII: Fiscalidad de la empresa familiar. Especial referencia a la sucesión, por <i>Javier Máximo Juárez González</i>	937
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Marzo-abril 2018 • Fundada en 1913

REUS
EDITORIAL

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Marzo-abril
2018

Publicación bimestral

SUMARIO

¿ES POSIBLE LA USUCAPIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL?, por Virginia Múrtula Lafuente, págs. 3-44.

LOS DERECHOS DE LA PERSONALIDAD Y LA REPRESENTACIÓN TUTELAR, por Javier Pallarés Neila, págs. 45-63.

EL «INTERÉS DEL MENOR» EN LOS SISTEMAS ESPAÑOL Y ANGLOSAJÓN. *DE LA TRADICIONAL DIVERGENCIA A LA ACTUAL CONVERGENCIA ENTRE SISTEMAS JURÍDICOS*, por María Marañón Astolfi, págs. 65-87.

HACIA UNA PERSONALIDAD ELECTRÓNICA PARA LOS ROBOTS, por Moisés Barrio Andrés, págs. 89-

Recensión: *La nulidad de los gastos en los préstamos hipotecarios*, M. J. MARÍN LÓPEZ, por M^a Patricia Represa Polo, págs. 109-111.

TABLE OF CONTENTS

IS ACQUISITIVE PRESCRIPTION OF COMMON ELEMENTS IN A HORIZONTAL PROPERTY REGIME POSSIBLE?, por Virginia Múrtula Lafuente, págs. 3-44.

THE RIGHTS RELATING TO THE PERSONALITY AND THE GUARDIANSHIP REPRESENTATION, por Javier Pallarés Neila, págs. 45-63.

THE «INTEREST OF THE CHILD» IN SPANISH AND ANGLO-SAXON SYSTEMS. *FROM THE TRADITIONAL DIVERGENCE TO THE CURRENT CONVERGENCE BETWEEN LEGAL SYSTEMS*, por María Marañón Astolfi, págs. 65-87.

TOWARDS AN ELECTRONIC PERSONHOOD FOR ROBOTS por Moisés Barrio Andrés, págs. 89-107.

Recension: *The nullity of the expenses in the mortgage loans*, M. J. MARÍN LÓPEZ, por M^a Patricia Represa Polo, págs. 109-111.

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 Girona

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

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad
de Madrid

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

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTORA

Silvia Díaz Alabart

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.^a Patricia Represa Polo

Profesora contratada doctora de la Universidad Complutense de Madrid

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ y ÁNGEL VILLANUEVA LÓPEZ
Las órdenes de ejecución hoy: de su tradicional apego al deber de conservación a su desarraigo presente y consiguiente desnaturalización. Una visión de conjunto a la luz de su vigente regulación

JUAN FERNANDO GRANADOS RODRÍGUEZ
Las transferencias de aprovechamiento urbanístico en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

MEDIO AMBIENTE

FÉLIX GÓMEZ-HIDALGO TERÁN
Régimen de infracciones y sanciones administrativas por emisión de ruido al exterior aplicables a actividades comerciales, industriales y de servicios en el municipio de Madrid

DERECHO REGISTRAL

MERCEDES FUERTES
Sonata para dos instrumentos distintos: el Catastro y el Registro de la Propiedad

BIBLIOGRAFÍA

JUAN ANTONIO CHINCHILLA PEINADO
FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ: *La revocación de actos administrativos favorables*

MARTIN BASSOL COMA
GIUSEPPE FRANCO FERRARI: *La prossimá città*

LA REVISTA
SANTIAGO GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ: *Tratado de Derecho Administrativo, 3.ª Edición*

AÑO LII • NÚM. 320 • MARZO 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 320

	<u>Págs.</u>
URBANISMO	
<i>Las órdenes de ejecución hoy: de su tradicional apego al deber de conservación a su desarraigo presente y consiguiente desnaturalización. Una visión de conjunto a la luz de su vigente regulación</i>	19
POR FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ y ÁNGEL VILLANUEVA LÓPEZ.	
<i>Las transferencias de aprovechamiento urbanístico en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ..</i>	91
POR JUAN FERNANDO GRANADOS RODRÍGUEZ.	
MEDIO AMBIENTE	
<i>Régimen de infracciones y sanciones administrativas por emisión de ruido al exterior aplicables a actividades comerciales, industriales y de servicios en el municipio de Madrid</i>	113
POR FÉLIX GÓMEZ-HIDALGO TERÁN.	
DERECHO REGISTRAL	
<i>Sonata para dos instrumentos distintos: el Catastro y el Registro de la Propiedad</i>	155
POR MERCEDES FUERTES.	

	<i>Págs.</i>
BIBLIOGRAFÍA	
FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ: <i>La revocación de actos administrativos favorables</i>	179
POR JUAN ANTONIO CHINCHILLA PEINADO.	
GIUSEPPE FRANCO FERRARI: <i>La prossimá città</i>	185
POR MARTIN BASSOL COMA.	
SANTIAGO GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ: <i>Tratado de Derecho Administrativo, 3.^a Edición</i>	189
POR LA REVISTA.	