

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Manuel Ballesteros Alonso,
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

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

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

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

AÑO LIII • Núm. 53 (3ª Época) • MAYO DE 2018

NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

III. CASOS PRÁCTICOS

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

IV. NORMAS

B.O.E

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.)

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

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

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

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

P. A. y M.A.)

22 Banco de España. (B.E.)

CC.AA

Andalucía

Aragón

Principado de Asturias

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Cataluña

La Rioja

Comunidad Foral de Navarra

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)*

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

1. Normativa 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 22 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso n.º 299 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 10 de abril de 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7069.pdf>

- **RESOLUCIÓN** JUS/992/2018, de 22 de mayo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles núm. 299, convocado por la Resolución JUS/779/2018, de 10 de abril.

<http://portaldogc.gencat.cat>

III. CASOS PRÁCTICOS

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

1.- **PRIORIDAD REGISTRAL.** Compatibilidad o incompatibilidad de títulos presentados. Orden de despacho.

2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRA NUEVA ANTIGUA. DISCREPANCIA ENTRE LA EDIFICACIÓN DESCRITA EN EL REGISTRO Y SU DESCRIPCIÓN EN LA ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL.** ¿Es necesario inscribir previamente la correspondiente alteración, esto es, la ampliación de la obra nueva antigua? constitución de un régimen de propiedad horizontal. ¿Es exigible autorización administrativa?

3.- **ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA.** Anotación preventiva de embargo posterior a favor de la AEAT sobre dicho arrendamiento. Resolución anticipada, renunciando la arrendataria a la opción de compra. ¿Cabe cancelar dicho arrendamiento dejando subsistente la anotación de embargo?

4.- **HERENCIA. LEGADO EN FAVOR DE CONYUGE, DIVORCIADO** al tiempo del fallecimiento del testador, compareciendo el mismo en la escritura de herencia sólo en representación de su hija heredera, a quien se adjudican todos los bienes, sin contener referencia alguna a dicho legado, que no figura revocado.

5.- **EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA. DERECHO DE REVERSION. CANCELACIÓN:** ¿Es posible la cancelación de los derechos de reversión que nacen de una expropiación urbanística con el certificado de recepción de las obras por el Ayuntamiento?

6.- **DERECHO DE VUELO. IMPRECISIÓN EN SU CONFIGURACIÓN.**



[Casos prácticos mayo.pdf](#)

IV. NORMAS

B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

- **RESOLUCIÓN** de 10 de mayo de 2018, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del 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/2018/05/24/pdfs/BOE-A-2018-6893.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 10 de mayo de 2018, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del 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/2018/05/24/pdfs/BOE-A-2018-6894.pdf>

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **LEY** 2/2018, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/24/pdfs/BOE-A-2018-6891.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/24/pdfs/BOE-A-2018-6892.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 24/2015, de 24 de julio, de Patentes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7148.pdf>

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **REAL DECRETO** 291/2018, de 15 de mayo, por el que se nombra Presidente de la Generalitat de Cataluña a don Joaquim Torra i Pla.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/16/pdfs/BOE-A-2018-6512.pdf>

- **REAL DECRETO** 329/2018, de 18 de mayo, por el que se nombra Presidente de la Comunidad de Madrid a don Ángel Garrido García.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/19/pdfs/BOE-A-2018-6655.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 274/2018, de 11 de mayo, por el que se regula la residencia, desplazamientos y localización del personal de la Guardia Civil.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/24/pdfs/BOE-A-2018-6895.pdf>

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

- **ACUERDO** de 19 de abril de 2018, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Murcia, el conocimiento de los concursos de acreedores de personas físicas cuya competencia corresponda a los juzgados de primera instancia del partido judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6869.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **ORDEN JUS/439/2018**, de 26 de abril, por la que se crea y regula el Sistema Archivístico del Ministerio de Justicia y de sus Organismos Públicos vinculados o dependientes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/02/pdfs/BOE-A-2018-5935.pdf>

- **ORDEN JUS/464/2018**, de 24 de abril, por el que se regula la base de cotización, la determinación de la cuota y el procedimiento de ingreso de las cotizaciones de los mutualistas a la Mutualidad General Judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6119.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se corrigen errores en la de 13 de abril de 2018, por la que se publica la relación de aprobados para obtener el título de notario, convocada por Orden JUS/1410/2016, de 10 de agosto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/10/pdfs/BOE-A-2018-6238.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Ángel de la Puente Jiménez, registrador de la propiedad y mercantil de Maó, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/15/pdfs/BOE-A-2018-6454.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 22 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso n.º 299 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 10 de abril de 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7069.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Guillermo Herrero Moro, registrador mercantil y de bienes muebles de Barcelona III, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7066.pdf>

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

- **ORDEN HFP/441/2018**, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los períodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación electrónica, y por la que se modifica el modelo 222 "Impuesto sobre Sociedades. Régimen de consolidación fiscal. Pago fraccionado" aprobado por la Orden HFP/227/2017, de 13 de marzo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/02/pdfs/BOE-A-2018-5937.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de mayo 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/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6163.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de mayo 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/2018/05/09/pdfs/BOE-A-2018-6206.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de mayo 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/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6340.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de mayo de 2018, del Instituto Nacional de Administración Pública, por la que se convoca un itinerario formativo centralizado para los años 2018 y 2019.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6339.pdf>

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6830.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de mayo 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/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6879.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de mayo 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/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6880.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA 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/2018/05/25/pdfs/BOE-A-2018-6935.pdf>

- **ORDEN HFP/544/2018**, de 24 de mayo, por la que se aprueba el modelo 179, "Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos" y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7152.pdf>

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES A LA RESOLUCIÓN** de 16 de abril de 2018, de la Secretaría General Técnica, sobre aplicación del artículo 24.2 de la Ley 25/2014, de 27 de noviembre, de Tratados y otros Acuerdos Internacionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/14/pdfs/BOE-A-2018-6398.pdf>

- **MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO** sobre el establecimiento de una conexión segura entre Eurojust y España, hecho en Madrid y La Haya el 24 de marzo y 7 de abril de 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/21/pdfs/BOE-A-2018-6725.pdf>

- **PROTOCOLO QUE MODIFICA EL CONVENIO** entre el Reino de España y el Reino de Bélgica tendente a evitar la doble imposición y prevenir la evasión y el fraude fiscal en materia de impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio y el Protocolo, firmados en Bruselas el 14 de junio de 1995, modificados por el Acta Adicional firmada en Madrid el 22 de junio de 2000, hecho en Bruselas el 2 de diciembre de 2009.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6829.pdf>

- **CONVENIO** entre el Reino de España y la República de Finlandia para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y su Protocolo, hecho en Helsinki el 15 de diciembre de 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7056.pdf>

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **RESOLUCIÓN** de 23 de abril de 2018, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de abril de 2018, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda

1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6122.pdf>

- **REAL DECRETO** 271/2018, de 11 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/12/pdfs/BOE-A-2018-6372.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 236/2018, de 27 de abril, por el que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas para el fomento de la creación de organizaciones de productores y asociaciones de organizaciones de productores de carácter supraautonómico en el sector agrario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/09/pdfs/BOE-A-2018-6180.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 3 de mayo 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/2018/05/04/pdfs/BOE-A-2018-6041.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de mayo 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/2018/05/10/pdfs/BOE-A-2018-6289.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de mayo 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/2018/05/19/pdfs/BOE-A-2018-6722.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **LEY** 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/ 2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **LEY** 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **LEY** 3/2018, de 8 de mayo, Andaluza de Fomento del Emprendimiento.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **LEY** 4/2018, de 8 de mayo, Andaluza del Voluntariado.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 88/2018, de 15 de mayo, por el que se aprueba el Programa Estadístico y Cartográfico de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2018.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **LEY** 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/25/pdfs/BOE-A-2018-6936.pdf>

- **LEY** 3/2018, de 8 de mayo, Andaluza de Fomento del Emprendimiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/25/pdfs/BOE-A-2018-6938.pdf>

- **LEY** 4/2018, de 8 de mayo, Andaluza del Voluntariado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/25/pdfs/BOE-A-2018-6939.pdf>

- **DECRETO** 96/2018, de 22 de mayo, por el que se determina el Calendario de Fiestas Laborales de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2019.

<http://www.juntadeandalucia.es>

Aragón

- **ORDEN** VMV/706/2018, de 16 de abril, por la que se convocan subvenciones en materia de planeamiento urbanístico destinadas a Municipios aragoneses, año 2018.

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

- **LEY** 3/2018, de 19 de abril, de creación del Colegio Profesional de Periodistas de Aragón.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7153.pdf>

- **LEY** 4/2018, de 19 de abril, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7154.pdf>

- **LEY** 5/2018, de 19 de abril, del Taxi.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7155.pdf>

- **ORDEN** HAP/855/2018, de 15 de mayo, por la que se agrupan las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario de Mora de Rubielos y de Aliaga en una única oficina y se adscriben al Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga.

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

Principado de Asturias

- **LEY** 2/2018, de 23 de marzo, de los asturianos en el exterior y del reconocimiento de la asturianía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/04/pdfs/BOE-A-2018-5998.pdf>

- **LEY** 3/2018, de 20 de abril, de primera modificación de la Ley 9/1996, de 27 de diciembre, reguladora del Consejo Escolar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/18/pdfs/BOE-A-2018-6585.pdf>

- **LEY** 4/2018, de 4 de mayo, sobre financiación de créditos adicionales a la prórroga presupuestaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/25/pdfs/BOE-A-2018-6940.pdf>

Castilla-La Mancha

- **LEY** 1/2018, de 11 de enero, de modificación de la Ley 14/2005, de 29 de diciembre, de Ordenación del Transporte de Personas por Carretera en Castilla-La Mancha.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/04/pdfs/BOE-A-2018-5999.pdf>

- **LEY** 2/2018, de 15 de marzo, por la que se modifican la Ley 3/2015, de 5 de marzo, de Caza de Castilla-La Mancha y otras normas en materia medioambiental y fiscal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/04/pdfs/BOE-A-2018-6000.pdf>

Castilla y León

- **LEY** 1/2018, de 20 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2015, de 4 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto del Consumidor de Castilla y León.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/12/pdfs/BOE-A-2018-6375.pdf>

Cataluña

- **RESOLUCIÓN** 9/XII, del Parlamento de Cataluña, de convalidación del Decreto-ley 2/2018, de 9 de marzo, de recuperación de una parte de la paga extraordinaria y adicional del mes de diciembre de 2012 del personal del sector público de la Generalidad de Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/02/pdfs/BOE-A-2018-5938.pdf>

- **RESOLUCIÓN** 10/XII, del Parlamento de Cataluña, de convalidación del Decreto-ley 1/2018, de 9 de marzo, de necesidades financieras del sector público en prórroga presupuestaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/02/pdfs/BOE-A-2018-5939.pdf>

- **LEY** 1/2018, de 8 de mayo, de modificación de la Ley 2/2014, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/09/pdfs/BOE-A-2018-6182.pdf>

- **LEY** 2/2018, de 8 de mayo, de modificación de la Ley 13/2008, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/09/pdfs/BOE-A-2018-6183.pdf>

- **RESOLUCIÓN** GAH/901/2018, de 7 de mayo, de modificación de la Resolución GAH/1405/2017, de 15 de

junio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para obras de mejora de la accesibilidad y para el conocimiento del estado de los edificios de uso residencial de los barrios gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

<http://portaldogc.gencat.cat>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de abril de 2018, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/14/pdfs/BOE-A-2018-6423.pdf>

- **RESOLUCIÓN** JUS/992/2018, de 22 de mayo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles núm. 299, convocado por la Resolución JUS/779/2018, de 10 de abril.

<http://portaldogc.gencat.cat>

La Rioja

- **LEY** 4/2018, de 10 de abril, de medidas a favor de las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/10/pdfs/BOE-A-2018-6220.pdf>

Comunidad Foral de Navarra

- **LEY FORAL** 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/04/pdfs/BOE-A-2018-6001.pdf>

Comunidad Valenciana

- **LEY** 8/2018, de 20 de abril, de modificación de la Ley 10/2014, de 29 de diciembre, de Salud de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/14/pdfs/BOE-A-2018-6402.pdf>

- **LEY** 9/2018, de 24 de abril, de modificación de la Ley 11/2003, de 10 de abril, sobre el estatuto de las personas con discapacidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/14/pdfs/BOE-A-2018-6403.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 20/2017, de 28 de diciembre, de Tasas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/14/pdfs/BOE-A-2018-6404.pdf>

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

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 18-4-2018.- R.P. Andújar.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6156.pdf>

- R. 18-4-2018.- R.P. Avilés N° 2.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** Con la nueva redacción del art. 205 LH no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. Surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el

artículo 205. En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6157.pdf>

- R. 18-4-2018.- R.P. Jaca.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DIFERENCIA ENTRE UN ENCLAVADO Y UNA MENCIÓN. INSCRIPCIÓN DE MONTES PÚBLICOS: DESLINDE.** Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones 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. De la certificación administrativa calificada no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma. Esta solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento. Pero es que tampoco se efectúa expresamente una rectificación de la descripción de la finca, pues en el título no se modifica la descripción de la finca -salvo para omitir toda referencia a la existencia del enclavado-, no existiendo además correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. El concepto de «finca enclavada» viene delimitado por la existencia de un derecho de dominio sobre una porción determinada de terreno que se halla rodeada en todo su perímetro por el derecho de dominio que otro u otros ostentan sobre su colindante. Ahora bien, debe distinguirse la constancia registral de un enclave que delimita la descripción de la finca y, por tanto, el objeto del dominio del propietario, con una mención, entendida como toda carga, gravamen o derecho real relacionado en la inscripción de una finca, tomada del título presentado a inscripción, sin que sea objeto de inscripción separada y especial. La mención se encuentra actualmente proscrita en nuestra legislación, como resulta del artículo 29 de la Ley Hipotecaria. En el caso de este expediente, la constancia registral del enclavado incluye una mención a un derecho de propiedad del Obispado de Jaca. En este punto debe recordarse que con anterioridad a la reforma del artículo 5 del Reglamento Hipotecario operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en dicho precepto se exceptuaban de la inscripción los templos destinados al culto católico. Toda vez que esa excepción ha desaparecido de nuestro ordenamiento, y que no consta debidamente inscrito el derecho de propiedad del Obispado, en cuanto a este concreto extremo relativo a la expresión del titular del enclave, nos encontramos ante una mención susceptible de ser cancelada conforme a los artículos 51.7.a, 98 y 353.3 del Reglamento Hipotecario. La constancia registral del enclavado supone la existencia de una porción de superficie que ha quedado excluida de la inmatriculación por determinar así el título que causó la inscripción primera de la finca. Por tanto, para lograr la inmatriculación de esta porción a favor de la Administración Pública recurrente, que alega su titularidad, bastará acudir a alguno de los medios inmatriculadores que prevé la Ley Hipotecaria, y sin que sea suficiente la mera constancia de la titularidad pretendida en el Catastro como alega el recurrente. Respecto de la posibilidad de acudir al deslinde administrativo para determinar la configuración física de la finca y así proceder a la inmatriculación de esta porción enclavada, también debe admitirse esta posibilidad. Tal como afirma el registrador en su calificación, no constando inscrito en folio independiente el citado enclavado, y dado el carácter de mención que cabe afirmar respecto de la titularidad del mismo (según se justifica en el fundamento tercero de esta resolución), sin que conste inscrito ningún derecho de propiedad susceptible de ser lesionado, podrá acudirse al artículo 48 de la Ley de Montes de Aragón, conforme al cual, el deslinde aprobado, será título suficiente para la «inmatriculación del monte en el Registro de la Propiedad» y para la «inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas y, en concreto, la rectificación de situaciones contradictorias con el deslinde que no se hallen amparadas por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, incluyendo el cambio de titularidad y la cancelación de inscripciones registrales». En consecuencia, si del eventual deslinde que se apruebe no resulta la existencia de enclavados, conforme al citado precepto de la Ley de Montes aragonesa, también el deslinde podría servir para lograr la inmatriculación de la porción enclavada no inscrita.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6158.pdf>

- R. 19-4-2018.- R.P. Almansa.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.** Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, las Resoluciones de 10 de abril y 19 de julio de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguarda judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguarda de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6159.pdf>

- R. 19-4-2018.- R.P. Valladolid N° 5.- **URBANISMO: EFECTOS DE LA ANULACIÓN DE UN PLAN URBANÍSTICO. FUNDACIONES: ENAJENACIÓN DE FINCA.** En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca otorgada por la fundación titular de la misma, habida cuenta de que la formación de la finca vendida resulta de un Proyecto de Normalización inscrito en el Registro de la Propiedad, que tiene su origen en un Estudio de Detalle ulteriormente declarado nulo por una Sentencia del Tribunal Supremo. En relación con el alcance de la función calificadora conforme a los artículos 18, párrafo

primero, y 65, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo viene recordando de forma reiterada (Resoluciones de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 12 de abril y 3 de julio de 2013 y 23 de enero de 2014) que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros y Boletines Oficiales que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate, en cuanto constituyen elementos interpretadores de los preceptos legales. En el caso objeto de este recurso, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2016 no es presentada en el Registro de la Propiedad para su inscripción en ningún momento, que no se pretende, sino que es invocada por la registradora en su labor calificadora al amparo de lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, no procede el cierre registral previsto por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Respecto de los estudios de detalle, dada su condición de planes urbanísticos participan de la naturaleza de las disposiciones de carácter general, para las que rige estrictamente el principio de jerarquía normativa. Por su parte, los Proyectos de Normalización son procedimientos de adaptación de las fincas afectadas a las exigencias del planeamiento. La naturaleza reglamentaria de los planes urbanísticos produce una serie de consecuencias, entre las que, a los efectos que ahora interesan, destacan dos. La primera de ellas es que, como afirma la registradora en su nota, mientras que los actos administrativos pueden ser ilegales por nulidad (artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) o por simple anulabilidad (artículo 48), las disposiciones generales no son nunca anulables sino nulas de pleno derecho. La segunda consecuencia es que la declaración de nulidad de un plan se retrotrae al mismo instante de haber sido dictado, lo que comporta, a su vez, la nulidad de aquellos planes secundarios que se dicten en su desarrollo (en este caso del Proyecto de Normalización). Ahora bien, los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución). En concreto, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente». Los actos firmes nacidos con base en una norma, reglamento o plan, no son nulos por sí mismos. Es la doctrina del acto separado. Siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquélla. Son actos de ejecución lo que, normalmente, les priva de sustantividad propia, por ser puros medios o instrumentos, para la efectividad del fallo judicial. La compraventa, tal y como se ha realizado, es un negocio jurídico válido, puesto que la transmisión de la finca no ha sido contraria a norma imperativa o prohibitiva alguna (artículo 6.3 del Código Civil), ni objeto de impugnación. Cuestión distinta, por el contrario, es la posibilidad que tendría en su caso el comprador de solicitar judicialmente la resolución de la venta por imposibilidad sobrevenida del cumplimiento del contrato al amparo de los artículos 1124 y 1184 del Código Civil en relación con la doctrina «aliud pro alio» fijada por el Tribunal Supremo. Por otro lado, y desde el punto de vista de procedimiento o mecánica registral, es principio fundamental el de especialidad, principio que en el ámbito urbanístico tiene su manifestación, entre otros, en el artículo 65.1.g) 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, según el cual «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Según doctrina reiterada de esta Dirección General debe exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral. En primer lugar, objeta la registradora que no se cumple lo dispuesto en los artículos 17 y 19 de la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León, pues no acredita por certificación expedida por el secretario de la fundación que el acuerdo de venta de la finca fue adoptado por el patronato, que es el órgano a quien corresponde la gestión patrimonial de la fundación. La certificación expedida por el secretario de la fundación e incorporada a la escritura es notablemente mejorable, pues de ella no resultan ni el órgano ni la fecha en que se aprobó el acuerdo de venta. Ahora bien, tales circunstancias omitidas en la certificación sí resultan, sin embargo, acreditadas en otros de los documentos presentados a inscripción. En segundo lugar, objeta la registradora que no se acredita en la certificación expedida por el secretario que la venta se realizara asegurando la libre concurrencia y la imparcialidad del comprador y por importe no inferior al de tasación, exigencias impuestas por el patronato en su autorización. El único modo por el que la registradora puede, en el ejercicio de su labor calificadora, apreciar y comprobar el efectivo cumplimiento de tales requisitos es por medio de la certificación expedida por el secretario de la fundación. En el presente caso, si bien la certificación expedida por el secretario no hace mención alguna al cumplimiento o no del referido mandato legal, lo cierto es que, tal y como ocurre con el defecto anterior, del conjunto de la documentación presentada a inscripción sí resulta acreditada tal exigencia. El defecto relativo a la exigencia de un pronunciamiento expreso por parte del Protectorado sobre si la venta se ajustó o no a la autorización previamente concedida por el mismo no puede tampoco mantenerse. De este modo, concedida la autorización por el protectorado en virtud de la mencionada resolución, el mandato legal es íntegramente cumplido sin que sea exigible, además, una aprobación a posteriori.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6160.pdf>

- R. 20-4-2018.- R.P. Fraga.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC. RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA.** 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). Como bien dice la registradora en su informe, el propio 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/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6161.pdf>

- R. 20-4-2018.- R.P. Úbeda Nº 1.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.** El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo, prevé que el recurso ante este Centro Directivo tiene un plazo para la interposición de un mes, y que dicho plazo se computará desde la fecha de la notificación de la calificación impugnada. No obstante, dado el contenido del recurso y por economía procesal, procede su resolución. Se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. La adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral se produjo con anterioridad a aquella, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Respecto de la alegación que realiza la recurrente relativa al hecho de concurrir en el demandado don S. M. R. la condición de deudor persona física y administrador único de la sociedad «Empasur Jaén, S.L.», tercer poseedor de la finca, debe señalarse que, como ya mantuvo este Centro Directivo en su Resolución de 19 de septiembre de 2013: «no puede considerarse suficiente para tener por cumplido el requisito de la demanda y requerimiento de pago a la sociedad titular registral el hecho de que el administrador único de la misma resulte ser una de las personas efectivamente demandadas y requeridas de pago en el procedimiento. Se trata, en tanto no se produzca un levantamiento de velo, de personalidades diferentes cuyos derechos registrales deben ser protegidos».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6162.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Pontearreas.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS.** Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Tras las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 (reiterada posteriormente en las de 22 de abril o 30 de junio de 2016, entre otras) esta Dirección General señaló que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: 1. Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita; 2. El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; 3. Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, como ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, también es preciso en todo caso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. 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. 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. Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013) la formación de una finca registral discontinua exige,

además del otorgamiento de la escritura de agrupación, otros requisitos, no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base alguna objetiva para que se constituya una unidad de finca. Por tanto, conforme a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina expuesta, no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas (cfr. Resolución de 11 de diciembre de 2017). Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir. No constando en la descripción registral de la finca la existencia de enclavados y constando catastradas las construcciones y el suelo sobre el que se asientan a favor de entidades distintas de la Comunidad de Montes de A Ribeira, la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral pretendida supondría la rectificación de la descripción literaria (cfr. párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) para ajustarla a tal representación gráfica, lo que conlleva introducir tales enclavados en la descripción, omitiendo el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria necesarias para tal configuración física y jurídica de las fincas y parcelas objeto de este expediente, lo cual proscribía expresamente la normativa hipotecaria que regula la inscripción de representaciones gráficas (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), además de infringir el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) [cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016], pudiendo suponer además un supuesto de desinmatriculación si la inscripción de la representación gráfica georreferenciada no va acompañada de la correlativa inmatriculación de la superficie correspondiente a las fincas enclavadas (cfr. Resolución de 12 de septiembre de 2009). Por ello, quedan también justificadas en este punto las dudas expresadas en la calificación impugnada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6317.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Santiago de Compostela N° 1.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.** La mera afirmación realizada por los cónyuges en el convenio regulador respecto del carácter privativo de los fondos empleados en la construcción de la vivienda no es suficiente para inscribirla con carácter privativo de la esposa. En efecto, el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario exige -al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte- que en las adquisiciones a título oneroso se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero. Hay que distinguir dos supuestos distintos: uno es la constancia de la confesión de privatividad realizada por el cónyuge a quien perjudica la misma respecto de un bien en cuya adquisición no hizo confesión o aseveración alguna, y que, en consecuencia, figura inscrito sólo a nombre del otro cónyuge, sin que su naturaleza respecto de la sociedad de gananciales esté definitivamente establecida a los efectos registrales; y otro supuesto distinto es el del presente caso, en el que según consta en los asientos registrales, a la construcción realizada sobre finca privativa de la citada esposa se le atribuyó expresamente carácter ganancial, por lo que el bien se inscribió con tal carácter. En este último supuesto, si existió un error en el título, al configurar al marido como adquirente con el consiguiente un error en el Registro, donde la naturaleza del bien (por supuesto, a efectos registrales) aparece fijada, ese error sería rectificable mediante el consentimiento de todos los que intervinieron en el negocio, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pero para ello será necesario, al menos, que se declare el error que en su día se padeció, y, como consecuencia de ello, el asiento por practicar será la correspondiente inscripción de rectificación, que producirá los efectos que le son propios. Según doctrina también consolidada (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. En definitiva, la distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que la concreta operación jurídica pretendida tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido, las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada, llevan a concluir que el documento calificado resulta insuficiente para acceder a la inscripción solicitada. No obstante, no habría inconveniente alguno para que, una vez especificada la pretensión de que se trate y cumpliendo los requisitos expresados en los fundamentos de Derecho anteriores, se reconociera al convenio regulador la virtualidad de servir de título apto para llevar a cabo la rectificación pretendida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6318.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Murcia N° 7.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: NOTIFICACIONES.** La participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión (artículos 201 y 203 LH). Debe partirse de la realidad de que actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la Ley 13/2015 (anterior redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna. En respuesta a la cuestión planteada por el recurrente, en cuanto a qué se entiende por colindantes registrales que deban ser notificados, serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador, tal y como indica el recurrente, determinar adicionalmente de forma más precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca. El artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera

otros que resulten del expediente». En definitiva, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Cuando el precepto analizado prevé que debe efectuarse la notificación al titular catastral, para dar debido cumplimiento a este trámite de notificación, deberá entenderse por «titular catastral» el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6319.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6320.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Málaga N° 2.- **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 (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar y también la de su prórroga, ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio. Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo. Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. 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 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6321.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Martorell N° 1.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: NO SE INSCRIBEN LOS PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL.** Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. las Resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. La registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que su objeción para la inscripción se concreta en la falta de trascendencia real de la cláusula relativa a la liquidación del haber común acordada entre los esposos. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, dispone una habilitación al esposo para «hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad del proindiviso (...)», pero sin incluir en el propio convenio una adjudicación en firme del bien en cuestión. Expresada de esta manera, la cláusula calificada no comprende transmisión alguna de dicha finca, sino que recoge una facultad para la posterior celebración del negocio de disolución de comunidad en el plazo señalado. Sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real -con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado-. Concretamente, y en relación con un convenio personal, ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (Resolución de 22 de febrero de 2007).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6323.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Vilagarcía.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: BIEN INSCRITO A NOMBRE**

DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DEL 629 LEC: REQUISITOS. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia citada 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. Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmarse en el presente caso la negativa a la práctica de la anotación de embargo solicitada, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, ya que es el propio demandante. El artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria. En el presente expediente no concurren los requisitos objetivos previstos en tal precepto pues, de la documentación aportada por la presentante, resulta que el derecho de dominio de la demandada trae causa de determinada vendedora y no del actual titular registral como exige el mencionado precepto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6324.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Cangas.- **INMATRICULACIÓN: PROTECCIÓN REGISTRAL DEL DOMINIO PÚBLICO.** Según ha manifestado reiteradamente esta Dirección General, no pueden tenerse en cuenta para su resolución por no haber sido presentados al registrador en el momento oportuno, los documentos aportados con el recurso, debiendo resolverse sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. La obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución. La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». En el presente expediente han quedado debidamente acreditadas tanto la notificación previa como la contestación a la misma emitida por el Ayuntamiento de Cangas confirmando la invasión del dominio municipal. Y la registradora, además de contar con el preceptivo informe de la Administración afectada, fundamenta adecuadamente las dudas respecto de la invasión del dominio público, siendo por tanto procedente la denegación de las inmatriculaciones referidas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6325.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Arévalo.- **PROCEDIMIENTO 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, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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. 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. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6326.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Terrassa Nº 5.- **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 (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar y también la de su prórroga, ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio. Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo. Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los medios 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 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6328.pdf>

- R. 25-4-2018.- R.P. Arganda del Rey Nº 1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EXIGENCIA DE LICENCIA EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA MADRILEÑA.** Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito. De lo establecido en la Ley del Suelo estatal y en la autonómica De los preceptos citados, puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, separadamente, tanto para los actos de parcelación, división o segregación, como para las obras de edificación y su ampliación, reforma, modificación o rehabilitación o cambio de uso, que así se declaren y pretendan acceder al Registro de la Propiedad. De modo paralelo, cada una de las edificaciones que se declaren y pretendan su acceso a la publicidad registral deberá estar amparada en la preceptiva licencia, máxime cuando puedan llegar a motivar la apertura de folio propio en los libros del Registro. La Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2011, para un caso similar en la Comunidad de Madrid, afirmó que la división horizontal de la única vivienda existente en la finca en cuatro susceptibles de aprovechamiento independiente implica un cambio objetivo del uso de la edificación que necesita licencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.1, por lo que su inscripción registral requiere la acreditación de su previa obtención conforme a lo dispuesto por el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En el caso de ese recurso constaba en el Registro el carácter de vivienda unifamiliar de la que es objeto de división horizontal. En el caso del presente expediente los actos que se formalizan son la ampliación de obra nueva en dos viviendas y su división horizontal «tumbada» en elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. En el caso de este expediente resulta acreditada la antigüedad de las construcciones por certificación técnica, por lo que se cumple el plazo mínimo de cuatro años que resultaría exigible para la aplicación del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo en la Comunidad de Madrid –cfr. artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo–. Sin embargo, no sólo se pretende la declaración de nuevas construcciones o la ampliación de las mismas, lo que estaría amparado en el régimen del artículo 28.4 citado, sino la división horizontal «tumbada» de los elementos constructivos resultantes. Ello plantea la cuestión relativa a la incidencia de dicha configuración sobre la unidad de parcela, con independencia del régimen de asimilado a fuera de ordenación en que puedan encontrarse las edificaciones realizadas. Aunque en principio en la propiedad horizontal urbana se supone que no se produce un fraccionamiento del suelo, dado que este se mantiene como elemento común, los Tribunales han advertido de que puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. De acuerdo con los fundamentos anteriormente expuestos, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción tanto para la declaración de nuevas construcciones, como para su división horizontal en la medida que suponga una alteración del uso de la edificación para pasar de una vivienda unifamiliar a otra de tipo colectivo, sea en la misma planta o en nuevas plantas. Adicionalmente, también será exigible, como se deduce de la propia Resolución de 12 de abril de 2011, antes citada, cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que puede suponer un acto equiparado a parcelación o a «cualesquiera otros actos de división» de parcelas o terrenos. Se trata de una configuración que perfectamente puede equipararse a «cualesquiera otros actos de división de fincas» contemplados en la repetida previsión «in fine» del apartado a) del artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 26.2 de la Ley estatal, y, por lo tanto, sujeta a la exigencia de

licencia urbanística a efectos de inscripción o, en su caso, declaración de innecesariedad de la misma, por considerar el órgano competente que no se trate de un acto de parcelación o división sujeto legamente a licencia. No cabe invocar la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, pues por un lado, todas estas Resoluciones siguen partiendo de la exigencia de un título administrativo habilitante de la inscripción, en lo que se refiere a los actos de división de suelo, a diferencia de los edificatorios. Sin perjuicio de que tal título habilitante pueda ser la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6329.pdf>

- R. 25-4-2018.- R.P. Infiesto.- **HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.** Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones (cfr., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018) cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código Civil. El mismo señala que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía». La doctrina de este Centro Directivo, ha plasmado la postura del la STS de 11 de septiembre de 2013 en Resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de junio de 2014, y más recientemente en las de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018. En estas tres últimas se expresa que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante». Por otro lado, y como circunstancia especialmente reseñable en el presente caso, confluyen como interesados en los derechos sucesorios del transmitente, por un lado, un heredero universal, y por otro, un legitimario en la cuota legal usufructuaria. Tal y como se ha analizado en la jurisprudencia de nuestro alto tribunal, y así se ha seguido en la doctrina de este Centro Directivo, la aceptación de la condición de heredero y el ejercicio del «ius delationis» en su favor creado solo puede reconocerse al designado –ya sea por voluntad del testador, ya por disposición de ley– como tal heredero. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en la citada Resolución de 22 de enero de 2018, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dicha Resolución, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Indudablemente, el llamado como heredero por el transmitente –o por la ley– está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas. Por todo ello, concluyó este Centro Directivo que en la partición de la herencia del primer causante era necesaria la intervención de la legitimaria descendiente del transmitente. Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «ius delationis» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1000.1.o del Código Civil).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6330.pdf>

- R. 25-4-2018.- R.P. Sevilla Nº 8.- **RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR. BASE GRÁFICA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015 dice: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente». Como ya ha señalado esta Dirección General, el recurso se entiende correctamente interpuesto si se presenta por vía administrativa (Correos u otros órganos públicos competentes) incluso el último día de plazo, aunque acceda al Registro de la Propiedad correspondiente días después. También con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Conforme al nuevo artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en toda operación de agrupación de fincas debe aportarse y la inscripción habrá de contener, necesariamente, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. También se ha reiterado innumerables veces 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 resulta claramente justificadas en la calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción del exceso por coincidir dicho exceso con determinadas fincas inscritas a favor del mismo demandado, que se identifican

con total precisión en la calificación, incluyendo planos identificativos de la situación de las fincas afectadas. Por todo lo expuesto es necesario obtener el consentimiento del titular de las fincas afectadas por la rectificación de superficie que pretende inscribirse sin que pueda presumirse dicho consentimiento, o pretende el recurrente, por el hecho de que se trate de fincas del mismo demandado y éste se allanase a la demanda o que ésta se refiriese a la totalidad del edificio existente sobre el inmueble.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6331.pdf>

- R. 25-4-2018.- R.P. Cullera.- **COSTAS: DESLINDE.** La segunda nota de calificación (de fecha 5 de diciembre de 2017) 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 (que incluye la Orden Ministerial de aprobación del deslinde) para subsanar el apreciado en la primera nota. Conforme al artículo 31 del Reglamento y con el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se contempla la doble hipótesis de que la finca que conforme al deslinde aprobado pertenezca al dominio público marítimo-terrestre esté previamente inmatriculada o no lo esté. En este segundo caso se prevé que la resolución de aprobación del deslinde es título suficiente para la inmatriculación de la finca (como bien de dominio público) a favor de la Administración. En el primer caso, es decir cuando la finca declarada por la resolución de aprobación del deslinde como demanial esté previamente inmatriculada, en el caso de que dicha inmatriculación no se haya practicado a favor de la propia Administración y como bien de dominio público marítimo-terrestre, procederá la rectificación de las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde, rectificación que deberá tener lugar en «la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente». Dado que en el caso objeto del presente expediente el deslinde fue aprobado por Resolución de 27 de octubre de 2010, fecha anterior a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, la regulación de la rectificación de las situaciones registrales contradictorias con el deslinde aprobado se rigen por las previsiones que al respecto se contenían en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (posteriormente derogado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre). Según afirma el registrador en su informe, la citada comunicación de 11 de febrero de 2011, junto con su documentación complementaria incluida la orden de aprobación del deslinde y planos complementarios, se presentaron en el Registro el día 15 de febrero de 2011, bajo el asiento de presentación 466 del Diario 60, y fue objeto de calificación negativa el 3 de marzo siguiente, sin que dicha calificación fuera objeto de recurso alguno, decayendo el citado asiento de presentación por el transcurso del plazo de vigencia del mismo, agotada la oportuna prórroga. En cuanto a las comunicaciones precedentes (sobre comunicación de listados de titulares y de solicitud de anotaciones preventivas), como señala asimismo el registrador en su informe, fueron objeto de sus correlativos procedimientos registrales autónomos, sin que, una vez agotados los mismos sin llegar a causar las anotaciones preventivas entonces interesadas, quepa ahora alterar las bases documentales que deben delimitar el ámbito de la calificación, que no son otras que la documentación ahora presentada (no las presentadas en fechas pretéritas con ocasión de anteriores procedimientos registrales) y los asientos vigentes del historial registral de la finca al tiempo de emitirse la calificación ahora combatida. Ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación ni a asientos registrales que o bien hubieran caducado o bien no hubieran llegado a practicarse a la fecha de la calificación recurrida, por el mismo fundamento que no pudieron tomarse en consideración en la propia calificación. Es igualmente reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas, Resolución de 23 de enero de 2017) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido -como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva- debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. 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 -artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- y la propia potestad administrativa de autotutela. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. No obstante, en los casos de error, si este proviene de la tramitación de un expediente administrativo, cabría admitir en principio la rectificación del expediente que dio lugar a la resolución administrativa que sirvió de título inscribible, siempre que se realice a través del cauce legalmente determinado al efecto. No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6332.pdf>

- R. 25-4-2018.- R.P. Valladolid Nº 6.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRACTO ABREVIADO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN.** Estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con

causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). En cuanto al citado requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador. El penúltimo párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas». Según la doctrina, este párrafo está haciendo referencia al derecho de transmisión. En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de junio de 2014, y más recientemente de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018. Con base en lo expuesto queda justificado el tracto abreviado sin necesidad de otorgamiento de ninguna otra escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6333.pdf>

- R. 7-5-2018.- R.P. Palma de Mallorca N° 1.- **SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA Y APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ART. 28 DE LA LEY DEL SUELO.** A la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia -cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006- o un pronunciamiento judicial en tal sentido -vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010-, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad. Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico -vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo-, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación. Pero la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha. Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo - norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida. Como se ha señalado anteriormente, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo a los actos de parcelación en relación con la norma registral temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de segregación, esto es, el artículo 26 de la Ley de Suelo, requiere aportar un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida. Respecto de las alegaciones del notario relativas al carácter urbano de la finca, lo que a su juicio resulta acreditado por la certificación catastral, se reitera lo manifestado por esta Dirección General en Resolución de 19 de febrero de 2018, en el sentido de afirmar que la condición urbana o rústica de una finca depende de la normativa que se tenga en consideración en orden a su aplicación al caso concreto. La existencia de parcelas catastrales urbanas identificadas dentro de la finca descrita como rústica, por la existencia de distintas edificaciones, no obsta a la posible clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o, en la terminología de la Ley 19/1995, como finca rústica, justificando por ello la aplicación de tal normativa. Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral. En caso contrario, las dudas de identidad que pueda oponer, de acuerdo con la normativa específica, artículo 45 de la Ley del Catastro, deben ser expuestas motivadamente en la nota de calificación. En resumen, no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y que puede basarse en la certificación catastral, cuya correspondencia puede calificar el registrador, con la clasificación y calificación urbanística acreditada por certificación municipal a la que también se refiere el artículo 9, y que, como se ha expuesto, puede coincidir o no con aquella, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento. Afirmada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995. En el suelo rústico, las

prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable en su artículo 32 -cfr. también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6871.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6872.pdf>

- R. 7-5-2018.- R.P. Sevilla Nº 2.- **HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN.** La hipoteca unilateral a vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6873.pdf>

- R. 8-5-2018.- R.P. Cartagena Nº 3.- **ARRENDAMIENTO URBANO: DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO Y PRÓRROGAS.** Señala la registradora, como primer defecto, que no se establece una duración determinada del contrato ya que aun previendo una duración de cincuenta y cinco años, se establece que el arrendatario puede en cualquier momento resolver el contrato, de manera que su vigencia queda al arbitrio de su voluntad, lo que colisiona con el artículo 1256 del Código Civil. El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En consecuencia, la resolución unilateral del contrato no es absolutamente libre por lo que su vigencia no queda al arbitrio de la voluntad del arrendatario. Por lo tanto, debe revocarse este defecto señalado. En el contrato, se ha pactado que las partes pueden prorrogarlo por período de igual duración al pactado, salvo que cualquiera de ellas decida darlo por terminado, avisando a la otra por escrito con dos meses de antelación. Ciertamente que como alega el recurrente, la interpretación de la expresión «las partes podrán prorrogar el presente contrato», supone una confluencia de voluntades, lo que excluye cualquier imposición de una a la otra y por lo tanto conlleva el carácter potestativo y no forzoso de la prórroga, y en consecuencia, no implica el carácter indefinido del contrato.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6874.pdf>

- R. 8-5-2018.- R.P. Mazarrón.- **HIPOTECA: LIBERACIÓN DE UNA DE LAS FINCAS AFECTADAS CUANDO LA FINCA MATRIZ SE HA DIVIDIDO SIN DISTRIBUIR LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.** Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de enero de 2016 y 17 de enero y 31 de agosto de 2017) según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculos para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Entrando en el fondo de la cuestión debatida en este recurso, hay que recordar que, como ha señalado este Centro Directivo (por todas, vid. Resolución de 15 de junio de 1993), en principio, queda prohibida en nuestro Derecho la constitución de hipotecas solidarias. Este rechazo de las hipotecas solidarias sufre, no obstante, una excepción (determinada por la necesidad de mantener indemne al acreedor frente a los actos relativos a la finca hipotecada, en los que no interviene -vid. artículo 405 del Código Civil-) en el caso de división o segregación de la finca hipotecada realizada unilateralmente por su propietario, sin acordar con el acreedor la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diversas fincas resultantes. Resulta entonces que un mismo gravamen hipotecario afecta a las diversas fincas resultantes de tal modo que el acreedor hipotecario puede, a su elección, exigir «la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez» (cfr. artículo 123 de la Ley Hipotecaria), al modo que el acreedor puede dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente (cfr. artículos 1084, 1144 y 1837 del Código Civil). El acreedor puede, si quiere, renunciar a sus derechos sobre cualesquiera de las diversas fincas. Pero esta renuncia no puede tener, sobre esa finca, como efecto la cancelación de un derecho real -el de hipoteca- que, por lo dicho y mientras la hipoteca subsista sobre las demás fincas, no solo confiere facultades al acreedor, sino también a los demás dueños (por analogía, el artículo 1146 del Código Civil). Para la liberación de una de las fincas y cancelación parcial de la hipoteca total, se requerirá «además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división de la primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado, ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los artículos 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada, sobre alguna finca, con evidente perjuicio de su titular». En el caso de la escritura de compraventa con subrogación, en cuyo otorgamiento intervienen las tres partes citadas, las operaciones formalizadas y consentidas, son, además de la compraventa y de la posterior novación de la hipoteca, la subrogación del comprador en la obligación personal garantizada por la hipoteca con correlativa liberación del vendedor, efecto contractual que se suma al efecto legal generado automáticamente por la propia venta consistente en la subrogación del adquirente en la responsabilidad real derivada de la hipoteca, conforme al artículo 118, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria. Para liberar dicha finca de tal responsabilidad ha sido preciso otorgar la posterior escritura de cancelación, cancelación sin la cual el dueño de la misma está en relación con la obligación personal garantizada en una situación similar a la del hipotecante por deuda ajena o a la del tercer poseedor que haya adquirido la finca gravada sin subrogarse en dicha obligación. En tales casos, al comprador que ha devenido propietario del resto de la finca matriz, y que se ha subrogado en la total obligación personal garantizada

por la hipoteca, le resulta ya indiferente que el derecho real de hipoteca siga recayendo o no sobre la finca segregada. El único perjuicio o merma patrimonial derivada de la cancelación es el que sufre el banco acreedor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6875.pdf>

- R. 8-5-2018.- R.P. Calda de Reis.- **SENTENCIA QUE DECLARA LANULIDAD DE UNA INSCRIPCIÓN: EFECTOS RESPECTO DE LAS INSCRIPCIONES POSTERIORES.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública u otro título formal en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores (y que, en su caso, no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargos o derechos), no puede determinar su cancelación automática. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores – cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento y que hayan sido vencidos en dicho procedimiento, lo que en este caso no ha tenido lugar en relación con la entidad titular de la concesión administrativa inscrita bajo la inscripción 2.a de la finca litigiosa, pues si bien, como se ha dicho, fue llevada al procedimiento al extenderse contra la misma la demanda que principió el procedimiento, sin embargo el resultado de éste en relación con dicha entidad fue su absolución con desestimación de todas las pretensiones contra la misma. Congruentemente con la doctrina sentada por el TS, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Partiendo de la base de la inviabilidad jurídica de proceder a la cancelación, en las circunstancias y términos señalados, de la inscripción 2.a de concesión administrativa a favor de su actual titular registral, de tal premisa se desprende igualmente la consecuencia de la imposibilidad de proceder a la anulación y cancelación total de la inscripción 1.a de dominio de la finca, con correlativa desinmatriculación de la finca (pues sin prejuzgar ahora sobre la virtud inmatriculadora que a determinadas concesiones administrativas reconoce el artículo 301 del Reglamento Hipotecario, ello sólo es posible vinculando tales concesiones a fincas concretas –vid. artículo 31 del Reglamento Hipotecario–, condición que en este caso no se cumpliría), lo que lleva a afirmar la improcedencia de estimar el recurso y la procedencia de confirmar la calificación de la registradora de la Propiedad. A fin de preservar la intangibilidad de los derechos de los titulares de los derechos reales (en este caso los derechos de la entidad concesionaria) no afectados por la nulidad de la titularidad dominical a través de la que se inmatriculó la finca, la cancelación de ésta se acompañe simultáneamente de la inscripción del título dominical que haya vencido en el pleito en que se declaró la nulidad del inscrito. Situación a la que resulta aplicable el criterio de la citada Resolución de 24 de febrero de 2001 previendo como solución, hasta el cumplimiento de tal requisito, la de la inscripción de la nulidad de la titularidad dominical previamente inscrita (sin formal cancelación del asiento inmatriculador) «a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción»; solución a la que, como se ha indicado, se acogió la registradora en el caso objeto del presente expediente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6876.pdf>

- R. 9-5-2018.- R.P. Iznalloz.- **INMATRICULACIÓN: APLICACIÓN DE A NORMATIVA DE UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.** Una de las modificaciones más importantes que introduce la Ley 19/1995, de 4 de julio, norma actualmente vigente, es la revisión del sistema de retracto de colindantes contenido en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, para sancionar con nulidad el fraccionamiento de fincas cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. El nuevo régimen se disciplina en los artículos 23 a 27 de la Ley. La Sala Civil del Tribunal Supremo ha declarado que la sanción de nulidad establecida por el artículo 24.2 citado «se postula con carácter absoluto e insubsanable». Es conocida, por otra parte, la polémica doctrinal y jurisprudencial relativa a la aplicabilidad de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958, antes referida, a las Comunidades Autónomas que no han fijado de modo especial la superficie de las unidades mínimas. En el caso de Andalucía, el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 7 de marzo de 1996, resolviendo un recurso gubernativo, se refiere de modo concreto a la vigencia de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958. Posteriormente, la Junta de Andalucía ha venido a dictar la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo rural y Actuaciones Estructurales, por la que aprueba provisionalmente las superficies mínimas de cultivo en su ámbito territorial, para despejar las dudas planteadas sobre la vigencia de la citada Orden Ministerial, y que es actualmente de aplicación en dicha Comunidad. El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como se ha expuesto, establece que el registrador remitirá copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y como expresa la Resolución de esta Dirección General de 10 de enero de 2017, si la Comunidad Autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los

recursos pertinentes, o incluso, mediante nueva presentación del documento en el Registro de la Propiedad, actuando de nuevo como previene el citado artículo 80 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario. Ciertamente, cabe reconocer, como apunta la recurrente, que tanto la normativa sustantiva como la registral en materia de unidades mínimas de cultivo se refieren a los actos de segregación o división de fincas rústicas, sancionando la nulidad de aquellos que se realicen con vulneración de la unidad mínima fijada por la norma. Por tanto, en principio, no pueden considerarse aplicables tales normas a otros actos o negocios jurídicos, singularmente la transmisión de propiedad, aunque tengan por objeto fincas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo. No obstante, la propia normativa sustantiva permite justificar la aplicación de su régimen prohibitivo no sólo a los actos formales de división o segregación, sino a todos «los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas en contravención de la unidad mínima». En consecuencia, conforme a una interpretación sistemática de la normativa específica y el régimen jurídico básico del suelo rural, cabe afirmar la aplicabilidad de la norma sustantiva y el precepto en sede registral, artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a cualquier acto o negocio jurídico, sea cual sea la forma jurídica que adopte, en cuya virtud se produzca una división o segregación de finca rústica que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo correspondiente. Aplicando esta doctrina al supuesto de calificación registral de la inmatriculación de fincas rústicas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, el registrador deberá iniciar el procedimiento descrito en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, norma registral aplicable al tiempo de la presentación, cuando de los títulos públicos presentados, con independencia de su fecha, y de la consulta al Catastro resulte fehacientemente que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor, aunque no se formalice documentalmente una división o segregación. Fuera de este supuesto, procederá la inmatriculación de finca rústica de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo sin que quepa iniciar el procedimiento señalado, y no cabe admitir a estos efectos las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba del hecho negativo de que «no se ha formado por división o segregación de otra mayor».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6877.pdf>

- R. 9-5-2018.- R.P. Torreveja Nº 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.** No puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de la escritura de ratificación y adjudicación parcial de herencia que no se presentó en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación del defecto referido, pues el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6878.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. A Coruña Nº 1.- **SUSTITUCIÓN EJEMPLAR: EFECTO DEL TESTAMENTO OTORGADO POR EL INCAPAZ ANTES DE SER INCAPACITADO.** El Tribunal Supremo ha entendido que la sustitución ejemplar comprende todo el patrimonio del sustituido y no sólo los bienes y derechos dejados a éste por el sustituyente. Según la Sentencia de 14 de abril de 2011, «la sustitución tanto pupilar como ejemplar, comprende el patrimonio entero de sustituido –hijo menor o incapaz– y no sólo el recibido del sustituyente, lo cual podría hacerse sencillamente mediante la sustitución fideicomisaria. El alcance amplio del contenido de la sustitución ejemplar ha sido mantenido por la sentencia, la primera, de 6 de febrero de 1907, que es reiterada por la de 26 de mayo de 1997 (...). Esa misma regla es la establecida en el artículo 425-10 del Código civil de Cataluña. La cuestión central que se debate en este expediente es si el testamento otorgado por la sustituida antes de ser judicialmente incapacitada –anterior también al otorgado por la sustituyente– impide o no la eficacia de la sustitución ejemplar. Se trata de una cuestión que no está prevista en la regulación del Código Civil. Y en la doctrina no existe una opinión unánime. En el presente caso, la concreta cuestión planteada puede solventarse atendiendo a la «ratio» del precepto legal examinado y a su interpretación lógica y sistemática: si conforme al testamento otorgado por la sustituida en el año 1979, antes de su incapacitación en 1990, instituyó heredera a su madre, sustituida para el caso de premoriencia por su tía carnal, y ninguna de éstas ha sobrevivido a la testadora, debe entenderse que al fallecimiento de ésta no existe testamento (vid. artículo 912.3.o del Código Civil, según el cual la sucesión legítima tiene lugar cuando el heredero muere antes que el testador) a los efectos de la entrada en juego de la sustitución ejemplar ordenada en el testamento de la madre. Por ello, esta institución por vía de sustitución debe reputarse plenamente eficaz.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7104.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. Madrid Nº 32.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH.** En el supuesto al que se refiere este recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación por caducidad de una hipoteca constituida en garantía de un préstamo, destinado a financiar la construcción y venta de un edificio en régimen de propiedad horizontal en Madrid. Aun siendo correctas las afirmaciones vertidas en su nota de calificación e informe por la registradora de la Propiedad, en especial la de la necesidad de constancia registral del «dies a quo» (vid. Resolución de 30 de junio de 2011), es necesario analizar el alcance de todas las estipulaciones concurrentes en este supuesto concreto. Si el plazo máximo de amortización del préstamo, correspondiente al promotor, respecto de las fincas que no se hubieren vendido es de catorce años desde la fecha de la escritura de constitución de hipoteca, es razonable entender que para las que hubiere vendido, dicho plazo de amortización, correspondiente a los adquirentes, será de diez años desde la fecha de la escritura de compraventa. Esta interpretación viene reforzada, como se ha señalado anteriormente, porque en la estipulación sexta, la entidad acreedora anticipa su consentimiento para que la transmisión de las fincas por parte del promotor, que no se condiciona en modo alguno, implique automáticamente la subrogación de los distintos adquirentes en el cumplimiento de la obligación personal

garantizada con la finca que cada uno compre, claro está, si esa es su voluntad. En el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintidós años de su fecha: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (artículo 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). En consecuencia, en el presente supuesto, y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe entenderse que no concurre el presupuesto temporal de la caducidad solicitada o extinción legal, pues aun admitiendo que el «dies a quo», o día inicial del cómputo, es el 21 de enero de 1988 (fecha de la escritura de compraventa) y que la última amortización debería verificarse el 21 de enero de 1998; al tener que añadir a dicho plazo veintidós años, resulta que la fecha real de caducidad de la inscripción de hipoteca tendrá lugar el día 21 de enero de 2019, por lo que no ha transcurrido el plazo de caducidad exigido por el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7105.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria Nº 4.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH.** Para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7106.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. Madrid Nº 9.- **RECURSO GUBERNATIVO: PROCEDIMIENTO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: INADMISIBILIDAD DE APORTACIÓN DOCUMENTO PÚBLICO POR COMPARECENCIA DE PERSONA DISTINTA DEL PRESENTANTE DEL DOCUMENTO CALIFICADO. REPRESENTACIÓN: SUBSISTENCIA DEL PODER.** Conforme al art. 326 de la LH no han de ser tenidos en consideración en este trámite los diversos documentos que el recurrente acompaña a su escrito. El registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título. Por tanto, no pueden tenerse en cuenta las manifestaciones que ha vertido la persona destinataria de dicho traslado improcedente y que constan en el escrito que el registrador ha incorporado al presente expediente. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. De lo que se sigue, en el caso del presente recurso, que si una mera instancia adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de asiento registral alguno -ni siquiera el de presentación-, con mayor razón habrá de convenirse que esa atípica comparecencia reseñada al margen del asiento de presentación principal de cuya práctica da cuenta el registrador en la nota, menos aún podrá amparar la negativa al despacho del documento calificado, cual medida cautelar que solo en el correspondiente procedimiento judicial, de forma contradictoria, se podrá adoptar si proceden según las circunstancias del caso. De haberse producido la extinción de la representación que sirvió de base al otorgamiento, podrían plantearse (obviamente en sede judicial) interesantes cuestiones que han sido abordadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y sobre las que sigue existiendo una nada desdeñable controversia doctrinal. En este sentido, y sin que proceda ahora teorizar sobre la distinción entre poder y mandato, cabe hacer referencia a la problemática de la posible «ultraactividad» del poder. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008 y de 13 de febrero de 2014 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero. Todas estas son cuestiones de evidente interés y trascendencia, que bien pudieran plantear sobre el caso del presente recurso, pero deben ser sustanciadas, en el procedimiento que corresponda, ante los tribunales, en cuyo seno, igualmente, podrán decretarse medidas cautelares, o de aseguramiento, que sin duda podrán tener el oportuno reflejo tabular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7107.pdf>

- R. 11-5-2018.- R.P. Burgos Nº 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD.** La distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre Propiedad Horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente.

- R. 11-5-2018.- R.P. Eivissa Nº 2.- **SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.** Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación 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. Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento. 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 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 (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción. 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. 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. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del colindante catastral debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa de la porción segregada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7109.pdf>

- R. 11-5-2018.- R.P. Jerez de la Frontera Nº 3.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN ANTERIOR A LA LEY 13/2015: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.** Debe decidirse en este expediente si es inscribible el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación, acompañado de certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 24 de enero de 2008. Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca. Aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos. Si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta. En definitiva, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. En el caso de este expediente no es precisa siquiera una solicitud expresa del interesado para que pueda procederse a obtener la certificación catastral actualizada con las coordenadas, dado que el propio interesado ya aportó una certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título, por lo que debe entenderse cumplido el principio de rogación. Cuestión distinta, no planteada por el registrador en la calificación, es que, una vez obtenida la nueva certificación catastral, los datos catastrales actualizados no se correspondan con la descripción de la finca en el título. En tal supuesto habrá que estar a la doctrina que sentó este Centro Directivo en la Resolución de 12 de mayo de 2016, distinguiendo si las alteraciones catastrales sobrevenidas se deben a la modificación de la geometría de la parcela o a meras rectificaciones de los datos alfanuméricos de la certificación para su congruencia con la superficie gráfica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7110.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.P. Murcia Nº 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN.** 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, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. La argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto. Tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. En consecuencia, se trata de determinar cuál es la voluntad de la testadora a través de la literalidad del testamento, y en este punto no parece que haya dudas de que la testadora deseaba adjudicar una parte indivisa de esa finca registral a uno de sus sobrinos, lo que repite en ambas cláusulas. La interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la

interpretación literal de sus cláusulas. Así pues, la interpretación del testamento en caso de colisión de decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador-partidor o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los tribunales de Instancia. Corresponde a los tribunales de Instancia interpretar el testamento y no al Tribunal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada. Así pues, habiendo sido interpretado el testamento por el heredero único a falta de albacea que lo haga por caducidad de su cargo, y tratándose de una simple imprecisión terminológica, debe ser aceptada la interpretación realizada, sin perjuicio de recordar que de los artículos 859 y 860 del Código Civil, resultan las obligaciones que tienen todos los herederos –en este caso el heredero único– de entrega de los legados y del cumplimiento en este punto de la voluntad de la testadora.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7180.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.P. Arganda del Rey N° 1.- **BASE GRÁFICA: PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** Debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación práctica prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento. Como ya señaló este Centro Directivo en Resolución de 7 de febrero de 2018, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, 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. A lo que debe añadirse que, tratándose de representación gráfica alternativa de la que resulta que no se respeta la delimitación del perímetro de la finca que resulta de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), es preceptivo proceder en la forma determinada por el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según es doctrina reiterada de esta Dirección General. 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. 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. Conforme a lo anterior, la oposición planteada debe suscitar una duda razonable en el registrador sobre la identidad de la finca registral respecto a la representación gráfica que pretende atribuírsele. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo de la Ley Hipotecaria), según ha quedado establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 29 de septiembre y 7 de noviembre de 2017, entre otras muchas. Respecto a la consideración del recurrente que se refiere a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de heredero del titular registral por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7181.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.P. Ayamonte.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.** La liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Y es que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado, por lo que en caso de extralimitarse (y sin influir en la validez y eficacia del acto de que se trate, naturalmente, siempre y cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 1261 del Código Civil) deberían los interesados acudir a la escritura pública notarial. Es cierto que este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. En el régimen de separación es posible que la liquidación sea innecesaria (por no existir deudas pendientes o por su conversión en una comunidad ordinaria), pero puede ocurrir lo contrario cuando existe un patrimonio activo común que no se desea seguir compartiendo o deudas de las que no se desea seguir respondiendo. Como es lógico, nada impide que en el convenio regulador de los efectos de la crisis matrimonial se liquide todo el haber de los esposos, aun cuando incluya bienes sujetos a diferentes regímenes matrimoniales, pero ello debe llevarse a cabo identificando la naturaleza, carácter y, en su caso, cuota de participación de los bienes inventariados, de modo que el haber resultante de cada cónyuge se ajuste a su participación en el haber conyugal conjunto. Esta circunstancia impide que en un caso como el planteado en este expediente pueda acceder al Registro la operación de liquidación del haber conyugal fruto de las adquisiciones durante los referidos regímenes económico-matrimoniales de los interesados, dado que la confusión de bienes gananciales y de otros adquiridos en régimen de separación de bienes no permite comprobar si existe una formación de haberes adecuada y, por ende, si existen adjudicaciones sin título o con un título no identificado o incluso claudicante por un error cometido en la confección del título presentado a inscripción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7182.pdf>

- R. 17-5-2018.- R.P. Gijón Nº 5.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CAUSAS PARA DENEGARLO.** Este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7184.pdf>

- R. 17-5-2018.- R.P. Sarriá-Becerrea.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS QUE GRAVAN LA FINCA VENDIDA EN FASE DE EJECUCIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LÍMITES DEL ART. 100 RH. FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES: NO ES UN REQUISITO PREDICABLE RESPECTO DEL MANDAMIENTO.** Este expediente ha de resolverse siguiendo el mismo criterio que ya se sostuvo en la Resolución de este Centro Directivo de 18 de noviembre de 2013 y que ha sido confirmado por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017. El régimen jurídico aplicable para la enajenación de bienes del concursado gravados con hipotecas previas, viene determinado por el artículo 155.4 de la Ley Concursal. En la redacción actualmente en vigor del artículo 149.2 de la misma ley, se introduce un régimen especial si dicha enajenación se lleva a cabo como una unidad productiva. De ambos preceptos resulta con total claridad que cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza. De ambos preceptos resulta con total claridad que cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza. La función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia sobre el fondo. Si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos. Tampoco puede sostenerse el criterio de la registradora respecto a la supuesta falta de firmeza del mandamiento objeto de calificación. Es cierto que para poder cancelar una inscripción en virtud de una resolución judicial es necesario que dicha resolución sea firme (artículos 1.3.o, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pero tal requisito de firmeza solo es predicable de la resolución que constituye el título material inscribible, y no del mandamiento que se limita a trasladar esa resolución al Registro. Como sostiene este Centro Directivo en su Resolución de 6 de abril de 2016: «Resultado de la regulación del procedimiento civil (vid. artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales. Pero el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo primero del artículo 257 de la misma Ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7185.pdf>

- R. 17-5-2018.- R.P. Valencia Nº 3.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y EXTENSIÓN.** Conforme al art. 326 de la LH a justificación sobre el interés legítimo alegado en el escrito del recurso, y que no tuvo a la vista la registradora al tiempo de emitir su calificación, no puede ser tenida en cuenta tampoco por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución. La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. 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 propias 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 o administrativas. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. 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. Además es preciso coherencia esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, no se llegaba a concretar la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada. Concreción que, como ya se ha adelantado, sí formula en el propio escrito de recurso. No obstante lo cual, y en aras del principio de economía procedimental, cabe indicar que es suficiente para satisfacer la finalidad pretendida, aun habiéndose denegado la publicidad respecto de los asientos ya cancelados, por los motivos que constan en dicha calificación y que guardan relación con la exigencia ya expuesta de que los datos proporcionados por la publicidad registral sean «adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido», conforme a los imperativos derivados de la legislación de protección de datos, que de forma extensa han quedado expuestas en los anteriores fundamentos de esta Resolución, pues no se vislumbra en qué forma la inclusión de los asientos cancelados sobre titularidad dominical y cargas ya canceladas y carentes de vigencia podrían ayudar a despejar las dudas planteadas. Igual suerte desestimatoria merece el recurso en relación con la denegación de la certificación respecto de las dos parcelas que no han podido ser localizadas ni identificadas con finca registral alguna con arreglo a los datos identificativos aportados por el recurrente. Como ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 25 de noviembre de 2016 y 21 de febrero de 2018, relativa al mismo supuesto de hecho objeto de la presente), resulta de todo punto necesaria la adecuada concreción del bien sobre el que se pretende obtener la publicidad, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7186.pdf>

- R. 18-5-2018.- R.P. Igualada N° 2.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN SOMETIDA A CONDICIÓN SUSPENSIVA.** Como cuestión procedimental previa, la diligencia acreditativa de cumplimiento de la condición autorizada por el notario y presentada por este con ocasión de la interposición del recurso no puede ser tenida en cuenta al amparo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. El registrador opone que la condición objeto de debate vulnera la prohibición del artículo 1115 del Código Civil. La propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del artículo 1256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer «si volam», «si voluero»), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos. La condición que tiene por objeto la mera transmisión de una finca sin más matizaciones puede considerarse que depende en exclusiva de la voluntad del deudor, lo que supone dejar a su arbitrio la venta, lo que viene proscrito por lo dispuesto en los artículos 1256 y 1258 y es una condición puramente potestativa que está sancionada con la nulidad prevista en el artículo 1115 del Código Civil, dado que en esta clase de condiciones suspensivas falta el elemento necesario de incertidumbre no dependiente de la voluntad de uno de los contratantes. Sin embargo, en el presente caso la fijación de un plazo (breve) y un precio concreto para efectuar la transmisión determina que no cabe, por tanto, calificar de puramente potestativa la condición. La Resolución de 27 de diciembre de 1945 se refirió a «una cancelación condicional de la última inscripción de dominio, que no debió hacerse, porque en buenos principios hipotecarios no parecen admisibles cancelaciones sujetas a limitación o condicionamiento, ya que los asientos de esta clase por su carácter absoluto, por su finalidad y por sus efectos, que no son otros de tachar, borrar o dejar hipotecariamente sin vida los derechos inscritos, no consienten la simultaneidad de la extinción y la existencia». Más recientemente, este mismo Centro Directivo, en Resolución de 5 de diciembre de 2006, puso de relieve que «(...) nunca la cancelación de un asiento puede ser provisional o condicionada, dado su carácter definitivo (cfr. artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 524.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)». A la vista de los anteriores pronunciamientos, cabe afirmar que, indudablemente, debe rechazarse que la cancelación de la hipoteca quede sujeta a condición resolutoria, pues el asiento de cancelación produce efectos extintivos absolutos (ya sea totales o parciales), como resulta de los artículos 76 y siguientes y 97 de la Ley Hipotecaria, poniendo fin irreversiblemente al reflejo registral del bien o derecho inscrito. Y lo mismo puede decirse de la renuncia al derecho de hipoteca sujeta a condición resolutoria. El tratamiento registral de la renuncia y cancelación de hipoteca sujeta a condición suspensiva no puede ser distinto. Los indicados efectos extintivos absolutos de la cancelación (cfr. artículos 76 y siguientes y 97 de la Ley Hipotecaria) y la irreversibilidad de su reflejo registral, determinan que no pueda admitirse una renuncia y cancelación de hipoteca condicionada suspensivamente. Distinto sería el supuesto en que los interesados consientan no la cancelación de la hipoteca sino una mera novación de la misma sujeta a la expresada condición suspensiva. En tal caso ningún inconveniente habría en practicar la inscripción de tal novación condicionada, al amparo del artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7187.pdf>

1.1. Propiedad. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 18-4-201.- R.P. Andújar.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). En este caso el registrador había notificado la pretensión de inmatriculación al Ministerio de Fomento, colindante con la finca, y al no recibir alegación alguna, practicó la inmatriculación y volvió a notificar a los colindantes de la finca inmatriculada, además de publicar el edicto

correspondiente. Ahora, el jefe de la Unidad de Carreteras del Estado en Jaén impugna la inmatriculación alegando no haber recibido la primera notificación. Además de la repetida doctrina de que no puede recurrirse contra asientos practicados, en el caso concreto constan las notificaciones por aviso de recibo del Servicio de Correos; finalmente, el recurso, interpuesto varios meses después de la última notificación, debería ser inadmitido por extemporáneo. R. 18.04.2018 (Unidad de Carreteras del Estado en Jaén contra Registro de la Propiedad de Andújar) (BOE 08.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6156.pdf>

- R. 18-4-2018.- R.P. Avilés Nº 2.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE CON DOCUMENTACIÓN REVELADORA DE QUE HA SIDO ELABORADA A ESE SOLO EFECTO. INMATRICULACIÓN: PUEDE ACREDITARSE LA ADQUISICIÓN ANTERIOR A UN AÑO POR UN TÍTULO ACTUAL.** Reitera la doctrina expuesta en los dos puntos indicados por la R. 19.11.2015, en un caso de inmatriculación por el doble título del art. 205 LH. «En el presente expediente el título previo de adquisición es una escritura de adición y adjudicación parcial de herencia en la que la fecha de fallecimiento de los causantes es anterior en mucho más de un año respecto de la fecha del título traslativo; la nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del art. 205 LH; por último debe indicarse que no procede pronunciarse por este Centro Directivo respecto del posible fraude mediante la titulación instrumental al resultar protocolos correlativos, ya que tal cuestión no ha sido abordada por el registrador en su nota de calificación recurrida, debiendo por tanto revocarse el defecto tal como ha sido expresado en dicha nota». R. 18.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 08.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6157.pdf>

- R. 18-4-2018.- R.P. Jaca.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH SE INICIA A INSTANCIA DEL TITULAR Y NO DE OFICIO. MENCIÓN: LO ES Y DEBE CANCELARSE LA REFERENCIA AL TITULAR DE UNA FINCA ENCLAVADA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA SUPRESIÓN DE LA REFERENCIA A UNA FINCA ENCLAVADA NO INSCRITA EQUIVALE A INMATRICULACIÓN.** El registrador suspende la rectificación de la descripción de una finca inscrita como monte: «En primer lugar, «por no existir correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral resultante de la referencia catastral consignada en el título» (hay una gran diferencia de extensión). Pero la Dirección reitera que el procedimiento de rectificación del art. 199 LH se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador (ver R. 29.09.2017); y en este caso «la pretensión de rectificación superficial en los términos de la certificación catastral no resulta del título, ni tampoco se alude a ello en el recurso (cfr. art. 326 LH) más allá de la supresión del enclavado» (que ahora se verá). –Después, porque según la inscripción de la finca existe en ella un enclavado («ermita románica propiedad del Obispado de Jaca»), para cuya supresión entiende que «es preciso aportar representación gráfica alternativa con el fin de inscribir el deslinde debidamente aprobado». La Dirección resuelve que, «toda vez que no consta debidamente inscrito el derecho de propiedad del Obispado, en cuanto a este concreto extremo relativo a la expresión del titular del enclave, nos encontramos ante una mención susceptible de ser cancelada conforme a los arts. 98 LH y 51.7 y 353.3 RH». En cambio, la supresión en la descripción de la finca de la existencia de un enclavado no es una mera rectificación descriptiva que pueda resolverse por alguno de los procedimientos previstos para ello en la Ley Hipotecaria; lo que en realidad se pretende es la inmatriculación del enclavado en favor de la Administración; y eso debe lograrse por alguno de los medios inmatriculadores previstos legalmente, como podría ser el del art. 206 LH o el deslinde administrativo (respecto de este, ver art. 21.6 L. 43/21.11.2003, de Montes, S. 06.11.2012, S. 11.02.2016 y R. 02.10.2005). En consecuencia, la Dirección estima parcialmente el recurso y revoca la calificación en cuanto a «la posibilidad de cancelar la mención que atribuye un derecho de propiedad sobre el enclavado», y la confirmar en cuanto a «la rectificación de descripción que suprime el enclavado». En realidad, la referencia a un enclavado no es sino un lindero interior que no tiene más trascendencia que si dijera «linda al Este con ermita románica propiedad del Obispado de Jaca»; es un dato descriptivo de la finca, conforme a los arts. 9 LH y 51 RH, que no «atribuye un derecho de propiedad» ni alcanza la categoría de mención (si fuera así, habría que admitir que en los Registros españoles existen millones de menciones, una por cada lindero que indique el nombre del titular colindante); tratándose de un lindero, el nombre del titular podría rectificarse según los datos catastrales (eso entiende el art. 171 RN cuando dice que, *en la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material*); el problema en este caso era la que certificación catastral no indicaba siquiera la existencia de un enclavado, y suprimir esa referencia era tanto como apropiarse de la finca enclavada sin pasar por los trámites y garantías de la inmatriculación (como si el Registro dijera «linda al Este con parcela 7, mediante camino público» y se pretendiera cambiar por «linda al Este con parcela 7», con lo que el camino habría sido absorbido por una u otra finca). R. 18.04.2018 (Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón contra Registro de la Propiedad de Jaca) (BOE 08.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6158.pdf>

- R. 19-4-2018.- R.P. Almansa.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA HERENCIA DE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL CAUSANTE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014 y R. 19.07.2017; y art. 20 LH). En este caso se trataba de «la transmisión de la mitad indivisa de una finca mediante una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia, habida cuenta de que dicha finca consta inscrita a favor de persona distinta del causante». R. 19.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almansa) (BOE 08.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6159.pdf>

- R. 19-4-2018.- R.P. Valladolid Nº 5.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR PUEDE TENER EN CUENTA UNA SENTENCIA QUE CONOZCA AUNQUE NO HAYA SIDO PRESENTADA. URBANISMO: LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE UN PROYECTO DE**

NORMALIZACIÓN NO SUPONE LA DE LOS ACTOS YA REALIZADOS. FUNDACIÓN: REQUISITOS DE LA VENTA POR UNA FUNDACIÓN DE CASTILLA Y LEÓN. «En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca otorgada por la fundación titular de la misma, habida cuenta de que la formación de la finca vendida resulta de un proyecto de normalización inscrito en el Registro de la Propiedad, que tiene su origen en un estudio de detalle ulteriormente declarado nulo por una sentencia del Tribunal Supremo». En primer lugar, la registradora considera la compraventa nula por falta de objeto (art. 1261 C.c.). Y la Dirección sostiene la facultad de calificar según la citada sentencia, como fuente oficial de información, aunque no sea un documento presentado a inscripción, por lo que no juegan los principios de prioridad y tracto sucesivo que invoca el recurrente; pero no considera nula la compraventa. porque, si los proyectos de normalización tienen también [como los planes] la naturaleza de disposiciones de carácter general (S.TS (3.ª) 08.10.2014), según el art. 73 L. 29/13.07.1998, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, las sentencias que los anulen no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales... (cfr. también la «doctrina del acto separado», por ejemplo, en la S. 19.06.2009, según la cual la declaración de nulidad de un reglamento no da lugar a la nulidad de todos los actos que se han producido a su amparo, sin perjuicio de que sean impugnados esos mismos actos; en el mismo sentido la S.TC 111/09.06.2016; se citan también los arts. 103.1, 104.1 y 107.1 L. 29/1998); «no puede sostenerse que la sentencia dictada por el Tribunal Supremo por la que se anula el acuerdo de aprobación del estudio de detalle que da origen al proyecto de normalización determine ‘per se’ la nulidad de todos los actos llevados a cabo con posterioridad sobre la finca matriz en su ejecución, y con ello la creación de la finca objeto de venta, siendo por ello necesario primero que se determine por los tribunales, y luego se ejecute por la administración, el concreto alcance de la nulidad declarada»; el registrador carece por sí mismo de la facultad de decidir el alcance y extensión de esa nulidad. Por otra parte, entiende la registradora que no se acredita la autorización del patronato (arts. 17 y 19 L. 13/15.07.2002, de Fundaciones de Castilla y León) ni el cumplimiento de las condiciones establecidas por este en cuanto a asegurar la libre concurrencia e imparcialidad del comprador y la venta por importe no inferior al de tasación. Pero dice la Dirección que del conjunto de la documentación resulta la autorización (aunque no esté muy clara en la certificación incorporada), y que el cumplimiento de aquellos requisitos sí resulta de la certificación, que es «el único modo por el que la registradora puede, en el ejercicio de su labora calificadora, apreciar y comprobar el efectivo cumplimiento de tales requisitos»; sin que pueda pedirse una ratificación posterior o un pronunciamiento expreso por parte del protectorado sobre si la venta se ajustó o no a la autorización previamente concedida. Es interesante resaltar el siguiente párrafo referido a la calificación basada en la sentencia de nulidad: «Conforme a los arts. 18.1 y 65.4 LH, este Centro Directivo viene recordando de forma reiterada (R. 16.02.2012, R. 11.06.2012, R. 05.10.2012, R. 30.10.2012, R. 06.11.2012, R. 12.04.2013 y R. 23.01.2014) que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el libro de incapacitados según el índice general informatizado y otros registros y boletines oficiales que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate, en cuanto constituyen elementos interpretadores de los preceptos legales». R. 19.04.2018 (Ibercaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad Valladolid-5) (BOE 08.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6160.pdf>

- R. 20-4-2018.- R.P. Fraga.- **HIPOTECA: 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 HIPOTECARIO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.09.2017 (en esta, para la anotación preventiva de embargo), en interpretación del art. 671 LEC de forma conjunta con el art. 651 LEC. R. 20.04.2018 (Caixbank, S.A., y Buildingcenter, S.A., contra Registro de la Propiedad de Fraga) (BOE 08.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6161.pdf>

- R. 20-4-2018.- R.P. Úbeda N° 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS. HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR NO SE SUPLE POR NOTIFICACIÓN POSTERIOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016 y R. 15.02.2018); y la de R. 19.09.2013, sobre la irrelevancia del hecho de que el administrador de la sociedad deudora hubiera sido demandado. Ver resoluciones citadas y sus comentarios; y sobre el levantamiento del velo, comentario a la R. 12.07.2016. R. 20.04.2018 (Unicaja Banco, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 08.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6162.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Pontareas.- **EXCESO DE CABIDA: LA DISMINUCIÓN DE CABIDA DEBE JUSTIFICARSE COMO EL EXCESO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: «RECTIFICACIONES DESCRIPTIVAS» TRAS LA L. 13/2015. EXCESO DE CABIDA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA FINCA DISCONTINUA REQUIERE UNA UNIDAD ORGÁNICA Y ECONÓMICA QUE DEBE EXPRESARSE. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA SUPRESIÓN DE LA REFERENCIA A UNA FINCA ENCLAVADA REQUIERE INSCRIPCIÓN SEPARADA DE ESTA.** Se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, respecto de una finca registral, y por la vía del art. 199 LH, una considerable disminución de su cabida, conforme a 18 parcelas catastrales, algunas de las cuales no lindan entre sí, y tienen enclavadas determinadas construcciones a nombre de otras personas. La Dirección comienza reiterando la clasificación de sistemas de inscripción de «rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015, que ya había expuesto «avant la lettre» en R. 17.11.2015 y había reiterado en R. 22.04.2016, R. 30.06.2016, R. 19.07.2016, R. 03.10.2016 y otras posteriores; también la repetida doctrina de que la registración del exceso de cabida solo puede ser la rectificación de un erróneo

dato registral referido a la descripción de la finca, sin alterar la realidad física exterior ni encubrir el intento de aplicar el folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional (cita las R. 17.10.2014 y R. 21.03.2016); y reitera también que el tratamiento de la disminución de superficie ha de ser idéntico al de los excesos (R. 22.02.2003, R. 16.06.2003, R. 03.01.2006 o R. 30.01.2015); obsérvese que, tras la reforma de la L. 13/2015, la Ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas. Advierte después que «resultaría más adecuado el procedimiento previsto en el art. 201.1 LH, dado que permite practicar por el notario las diligencias que se estimen oportunas para disipar dudas de identidad que puedan surgir por este motivo». Aborda finalmente los dos defectos señalados en la nota de calificación: –En cuanto a la falta de colindancia de las parcelas catastrales (aunque las 18 consultas que se acompañan no tienen el valor de certificación, el registrador «puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo»), el recurrente alega que forman una unidad orgánica de explotación agrícola; pero esa alegación se hace en el recurso, sin que resulte del título presentado ni de la descripción de la finca; y aunque así no fuera, la explotación agrícola discontinua requiere, según el art. 44 RH, *una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual*; «no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas (cfr. R. 11.12.2017)»; en definitiva, «es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir», lo que no se da en este caso. –En cuanto a las «construcciones catastradas a favor de entidades distintas», dice la Dirección que, «no constando en la descripción registral de la finca la existencia de enclavados y constando catastradas las construcciones y el suelo sobre el que se asientan a favor de entidades distintas, la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral pretendida supondría la rectificación de la descripción literaria (cfr. art. 9.b.7 LH) para ajustarla a tal representación gráfica, lo que conllevaría a introducir tales enclavados en la descripción, omitiendo el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidades hipotecaria necesarias para tal configuración física y jurídica de las fincas y parcelas». R. 23.04.2018 (Comunidad de Montes en Mano Común de A Ribeira contra Registro de la Propiedad de Pontearreas) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6317.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Santiago de Compostela Nº 1.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR ES INSCRIBIBLE SIN ESCRITURA PÚBLICA. BIENES GANANCIALES: HA DE CONSTAR LA CAUSA DEL DESPLAZAMIENTO DE PRIVATIVOS A GANANCIALES Y VICEVERSA.** Se trata de «el testimonio de una sentencia de separación de mutuo acuerdo, con aprobación del convenio regulador, en el que se inventaría entre los ‘bienes del matrimonio’ y como ‘patrimonio conyugal’ la vivienda familiar, que figura inscrita con carácter ganancial»; los cónyuges dicen ahora que «fue construida sobre terreno privativo de la esposa, y pagada la edificación con dinero privativo de la misma, y consienten en que así se haga constar en el Registro de la Propiedad». La Dirección dice una vez más que «se ha venido admitiendo de forma reiterada por esta Dirección General la aptitud del convenio regulador como título para inscribir aportaciones suficientemente causalizadas de bienes privativos a la sociedad de gananciales (cita las R. 30.06.2015, R. 27.07.2015 y R. 09.09.2015), o adjudicaciones en él realizadas de bienes privativos de alguno de los cónyuges en la medida en que aquéllos constituyan la vivienda familiar (R. 01.09.1998, R. 21.03.2005, R. 07.07.2012, R. 05.09.2012, R. 10.12.2012, R. 08.05.2014, R. 26.07.2014, R. 04.09.2014, R. 27.02.2015, R. 27.07.2015, R. 23.11.2015, R. 26.07.2016 y R. 11.01.2017); debe también reconocerse su aptitud como medio para practicar las rectificaciones de inexactitudes registrales que procedan al tratarse, por una parte, de una medida que afecta a la vivienda familiar tomada en el marco propio de la solución de la crisis familiar objeto del convenio, y, por otra parte, de un documento fehaciente en el que consta de modo indubitado el consentimiento que exige el art. 40.d LH». Lo que ocurre es que en el caso concreto «no puede determinarse con claridad si lo que se pretende es rectificar un error e inscribir la finca como puramente privativa de la esposa por error cometido en los títulos de declaración de obra nueva y división horizontal –ex art. 40.d LH en relación con el art. 1359 C.c.–, inscribirla como privativa como consecuencia de un ulterior desplazamiento familiar causalizado (causa familiar o ‘matrimonii’ a la que alude la recurrente en su escrito de recurso), o simplemente inscribir la finca como privativa por confesión (ex art. 95.6 RH en relación con la R. 27.06.2005 que la misma recurrente invoca en el recurso). Pero el convenio regulador sería apto para la rectificación pretendida «una vez especificada la pretensión de que se trate». Resulta extraño que si el terreno era de la esposa y la construcción se hizo con su dinero, pudiera en su día inscribirse la finca como ganancial; la Dirección participa de esa extrañeza y dice que «no cabe entrar a valorar, por no ser objeto del recurso (cfr. art. 326 LH), si en su día, con ocasión de la declaración de obra nueva y división horizontal con adjudicación, existió una causa apta para provocar el negocio jurídico traslativo de dominio»; porque es cierto que los cónyuges pueden atribuir el carácter ganancial a un bien privativo (ver art. 1323 C.c.), pero a través de un negocio traslativo y no con una mera declaración de voluntad abstracta. R. 23.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6318.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Murcia Nº 7.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NOTIFICACIONES EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 201 LH.** Se trata de un expediente notarial para la rectificación de fincas del art. 201 LH. La registradora cuestiona la falta de notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, a la persona de quien proceden los bienes y al titular catastral, así como la forma de la notificación por correo certificado con aviso de recibo. La Dirección comienza reiterando la importancia de la notificación a los colindantes (ver R. 19.07.2016 y R. 28.11.2016); y antes de definir lo que debe entenderse por colindante, advierte que «actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la L. 13/2015 (anterior redacción del art. 9 LH e Instr. DGRN 02.03.2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna»; tras lo cual, señala que los colindantes registrales que deben ser notificados «serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada», y que es «labor del registrador» determinar cuáles sean los colindantes que puedan resultar afectados, con referencia a las representaciones gráficas existentes y a la consulta de los índices u otros asientos, y hacerlo constar en la certificación inicial. En cuanto al modo de efectuar las

notificaciones a los colindantes, fue tratado en R. 07.11.2017; ahora se reitera y se amplía: el art. 206 RN, en cuanto al modo de hacer las notificaciones notariales, en primer lugar se remite a las normas que establezcan una regulación específica, y tal será el art. 203.1.5 LH, al que se remite el art. 201.1 LH, y del que resulta que la notificación ha de efectuarse en la forma prevenida en esta Ley y en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente; por forma prevenida en esta Ley debe entenderse la prevista en el tít. VI LH, en el que se regulan los procedimientos para la concordancia; lo que conduce al art. 199 LH, que dispone de una notificación de forma personal y, en el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203; y aun así, «este tipo de notificaciones edictales que se realizan con carácter supletorio deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevará una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento». «Este mismo régimen de notificaciones debe regir en cuanto al titular catastral y a la persona de la proceden los bienes y demás notificaciones previstas en el art. 203.1.5 LH, pues si bien este párrafo de la norma se remite a la forma prevenida reglamentariamente, además de no existir desarrollo reglamentario del precepto, no puede llegarse a otra conclusión interpretando sistemáticamente las normas transcritas»; «y deberá entenderse por 'titular catastral' el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal» (el recurrente alegaba que el titular catastral es el que había transmitido al promotor del expediente). R. 23.04.2018 (Notario Andrés Martínez Pertusa contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6319.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6320.pdf>

- R. 23-4-2018.- R.P. Málaga N°2.- **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): Se confirma la negativa de la registradora a cancelar las anotaciones posteriores al embargo que se ejecuta, por encontrarse caducada la anotación de este.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6321.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Martorell N° 1.- **ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LOS COMPROMISOS DE TRANSMISIÓN EN EL FUTURO.** Se confirma la improcedencia de la inscripción de un pacto del convenio regulador de los efectos del divorcio, relativo a la vivienda familiar, según el cual el marido «dispondrá de un año para hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad del pro indiviso de la esposa». «De acuerdo con el art. 2 LH, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente (R. 22.02.2007) [...] sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real». R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6323.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Vilagarcía.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DEBE DENEGARSE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN: ES REQUISITO QUE EL DEMANDADO TRAIGA CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014, R. 19.11.2015, R. 10.10.2017, R. 05.02.2018 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso las fincas constaban inscritas a favor de la demandante, y la recurrente alegaba que la demandada era dueña de la mitad indivisa según determinado contrato privado de compraventa. También se solicitaba anotación preventiva de suspensión de la anotación preventiva de embargo, que la Dirección entiende no procedente, porque es requisito del art. 629.2 LEC que el demandado traiga causa del titular registral, y de la documentación presentada resulta que el derecho de dominio de la demandada trae causa de determinada vendedora y no del actual titular registral. R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilagarcía) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6324.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Cangas.- **RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE FUNDARSE SOBRE DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA. INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE CON DUDAS MOTIVADAS DEL REGISTRADOR SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** Recurso gubernativo.- La Dirección reitera su conocida doctrina de que «conforme al art. 326 LH, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador». Inmatriculación.- «Se deniega la inmatriculación de tres fincas rústicas colindantes con caminos, porque según expresa la registradora, tanto de la cartografía catastral como de las ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) resulta una posible invasión de dominio público municipal confirmada por un informe del delineante del Ayuntamiento». La Dirección se extiende en el deber de protección registral del dominio público, tanto del inscrito (los arts. 6 y 30 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, fomentan esa inscripción), como del no inscrito, «pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción» (ver art. 9 LH y diversos artículos del título VI LH). «En el presente expediente han quedado debidamente acreditadas tanto la notificación previa como la contestación a la misma emitida por el Ayuntamiento de Cangas confirmando la invasión del dominio municipal; y la registradora, además de contar con el preceptivo informe de la Administración afectada, fundamenta adecuadamente las dudas respecto de la invasión del dominio público, siendo por tanto procedente la denegación de las inmatriculaciones referidas». R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6325.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Arévalo.- **INMATRICULACIÓN: LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH HA DE APORTAR PRUEBAS DEL DERECHO DEL Oponente. INMATRICULACIÓN: CORRESPONDE AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD VALORAR LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. 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 DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. El registrador suspende la inscripción, en síntesis, a la vista de la oposición del titular registral de una finca colindante, 'por ser controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante'. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones: para la incorporación a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca; la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación 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; aunque tales alegaciones pueden tenerse en cuenta para formar el juicio del registrador; pero siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso concreto «no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones; [...] tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado en el expediente; derecho que por otra parte no tiene por qué ser incompatible con la inscripción de la representación gráfica». R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6326.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.P. Terrassa Nº 5.- **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): 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. 24.04.2018 (Inmobiliaria Bovet, SL, contra Registro de la Propiedad de Terrassa-5) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6328.pdf>

- R. 25-4-2018.- Arganda del Rey Nº 1.- **URBANISMO: NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA QUE IMPLICA PARCELACIÓN.** Se trata de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva (vivienda unifamiliar) y constitución en «división horizontal tumbada», de modo que resultan, como elementos independientes, dos viviendas unifamiliares, con asignación a las mismas el uso exclusivo de sendos patios como anejo inseparable»; se acredita por certificación técnica la antigüedad de la ampliación y división, y se pretende su inscripción conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La Dirección reitera su doctrina sobre competencias, en el sentido de que «corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia»; a partir de ahí, observa que «en el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de patios de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, desvirtuando el concepto de elemento común esencial, indivisible e inseparable al que se refiere el art. 396 C.c.», por tanto, puede equipararse a *cualesquiera otros actos de división de fincas* para los que exige licencia el art. 151.1 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; y antigüedad de la operación puede alegarse para la obra nueva o su ampliación, dada la realidad fáctica que presenta la edificación, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; pero no para la división o segregación, dado su carácter jurídico, carente en principio de aquella apariencia, y a la que debe aplicarse la necesidad de licencia que resulta del art. 26 RDLeg. 7/2015. R. 25.04.2018 (Notario Luis-Fernando Muñoz de Dios Sáez contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6329.pdf>

- R. 25-4-2018.- R.P. Infiesto.- **HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN: LOS LEGITIMARIOS DEL SEGUNDO CAUSANTE HAN DE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA DEL PRIMERO.** «Fallecido el causante, heredan abintestato sus cinco hijos; después una de las herederas fallece sin haber aceptado ni renunciado la herencia, dejando a su vez un hijo heredero abintestato de ella sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del viudo; en la escritura de herencia del primer causante intervienen todos los interesados a excepción del viudo de la hija heredera fallecida». La intervención del viudo resulta necesaria: La Dirección ha reiterado (ver R. 26.03.2014, R. 11.06.2014, R. 26.07.2017, R. 22.01.2018 y R. 12.03.2018) que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios»; por eso, la aceptación [de la herencia del primer causante], como un acto propio, independiente, voluntario, único y responsable, debe y puede exigirse sólo al designado como tal heredero, [...] ya sea por voluntad del testador, ya por disposición de ley»; pero, «una vez aceptada la herencia del primer causante por parte del transmisario, ésta pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria [...], cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión, [...] y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título

de herencia, legado o donación». La Dirección reconoce que esta resolución y la R. 22.01.2018 suponen un cambio de criterio respecto a otras anteriores (ver R. 26.03.2014, R. 11.06.2014, R. 06.10.2014 y R. 09.06.2015). Obsérvese además que no solo la aceptación, sino la repudiación (ver R. 12.03.2018) de la herencia del primer causante compete únicamente al heredero del transmitente; y solo en el caso de aceptación es necesaria la intervención de los legitimarios del transmitente. R. 25.04.2018 (Notario José-Clemente Vázquez López contra Registro de la Propiedad de Infiesto) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6330.pdf>

- R. 25-4-2018.- Sevilla N° 8.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO DE UN MES EXPIRA AL FINAL DEL DÍA DEL MISMO NÚMERO QUE EN EL QUE SE HIZO LA NOTIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: EL RECURSO PUEDE INTERPONERSE EN PLAZO POR VÍA ADMINISTRATIVA. RECURSO GUBERNATIVO: EL RECURSO POR VÍA ADMINISTRATIVA AL FINAL DEL PLAZO PUEDE NO PRORROGAR EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN: DUDAS DEL REGISTRADOR SOBRE EL EXCESO CORRESPONDIENTE A FINCAS NO INCLUIDAS.** Recurso gubernativo.- Según el art. 326 LH, el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación; «la más abundante y reciente interpretación jurisprudencial del comienzo del cómputo ‘a partir del día siguiente’ [art. 5 C.c.], entendió que esta dicción no suponía que el ‘dies ad quem’ concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo, sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó dicho cómputo, esto es, haciendo coincidir este término con el contenido en la expresión ‘de fecha a fecha’» (ver S.TC 209/16.12.2013; ver también art 30, aps. 4 y 5, L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Por otra parte, «como ya ha señalado esta Dirección General, el recurso se entiende correctamente interpuesto si se presenta por vía administrativa (Correos u otros órganos públicos competentes) incluso el último día de plazo, aunque acceda al Registro de la Propiedad correspondiente días después (art. 327.3 LH y art. 16.4 L. 39/2015); sin perjuicio de que no pueda prorrogarse el asiento de presentación del documento calificado, por impedirlo el art. 327.4 LH, si en el ínterin hubiera caducado (R. 02.07.2011, R. 03.06.2013, R. 22.07.2013 y R. 20.11.2013)». Agrupación.- «El objeto de recurso se centra en determinar si puede acceder al Registro una agrupación de la que resulta un exceso de cabida, según sentencia declarativa de propiedad, cuando el registrador manifiesta dudas de identidad con fincas pertenecientes al mismo demandado pero que no han sido tomadas en consideración en el procedimiento». En toda agrupación la inscripción habrá de contener necesariamente la representación gráfica georreferenciada de la finca; y será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca; «en el presente caso resultan claramente justificadas en la calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción del exceso por coincidir dicho exceso con determinadas fincas inscritas a favor del mismo demandado, que se identifican con total precisión en la calificación, [...] la inscripción de la finca con la nueva superficie resultante del documento presentado llevaría a una situación de doble inmatriculación»; así pues, para la inclusión de esas fincas en la agrupación es necesario el consentimiento de su titular, «sin que pueda presumirse dicho consentimiento, como pretende el recurrente, por el hecho de que se trate de fincas del mismo demandado y éste se allanase a la demanda o que ésta se refiriese a la totalidad del edificio existente sobre el inmueble». R. 25.04.2018 (Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-8) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6331.pdf>

- R. 25-4-2018.- R.P. Cullera.- **COSTAS: LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO POR APROBACIÓN DEL DESLINDE REQUIERE INTERVENCIÓN DEL TITULAR DE LA FINCA RECTIFICADA.** Se trata de un certificado de afección sobre una parcela, correspondiente a una finca registral, de encontrarse íntegramente en el dominio público marítimo-terrestre, expedido por la Demarcación de Costas en Valencia, a los efectos del art. 31.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas (inmatriculación de bienes de dominio público marítimo-terrestre). El registrador señala como objeciones la imposibilidad de inmatricular nuevamente una finca previamente inmatriculada, y la falta de intervención en el procedimiento del deslinde de los actuales titulares registrales del dominio de la finca y de dos hipotecas inscritas sobre la misma. Sobre la primera, dice la Dirección que el citado precepto hay que relacionarlo con el párrafo 1, que considera la aprobación del deslinde como título suficiente para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias, no solo para inmatricular; pero en cuanto a la segunda, confirma que, según el art. 40 LH, la rectificación de los asientos exige consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho o resolución judicial en juicio declarativo entablado contra ellos; y en este caso no consta una cosa ni otra, ni hay extendida anotación preventiva de incoación del expediente de deslinde, ni nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas, ni consta la intervención en el expediente de deslinde de los actuales titulares registrales del dominio de la finca ni de las cargas hipotecarias; no obstante «cabría admitir en principio la rectificación del expediente, [...] bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas». R. 25.04.2018 (Demarcación de Costas en Valencia de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar contra Registro de la Propiedad Cullera) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6332.pdf>

- R. 25-4-2018.- Valladolid N° 6.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRACTO ABREVIADO EN LA HERENCIA DE LOS TITULARES REGISTRALES A LOS VENDEDORES ACTUALES. HERENCIA: TRACTO ABREVIADO EN LA HERENCIA DE LOS TITULARES REGISTRALES A LOS VENDEDORES ACTUALES.** Se trata de «una escritura de compraventa en la cual los vendedores manifiestan que les pertenece la finca como únicos herederos de uno de los titulares registrales quien a su vez fue heredero de su esposa -la otra titular registral-». La Dirección, aun resaltando la importancia del principio de tracto sucesivo del art. 20 LH, se refiere a los casos de tracto abreviado o comprimido (que «no constituyen en modo alguno una excepción al principio»), entre ellos el del art. 20.penúltimo LH (*Cuando en una partición de herencia verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas*), con lo

que entiende que «queda justificado el tracto abreviado sin necesidad de otorgamiento de ninguna otra escritura» (debe advertirse que se acompañaban los documentos justificativos de las dos herencias, de la cotitular a su esposo y de la de este a favor de los vendedores. R. 25.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 11.05.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6333.pdf>

- R. 7-5-2018.- R.P. Palma de Mallorca N° 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FACULTAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONSIDERAR LA FINCA INDIVISIBLE.** Se trata de una segregación realizada sin licencia municipal, sobre finca registralmente rústica, que ahora se describe como urbana, e invocando «la doctrina de esta Dirección General sobre segregaciones de cierta antigüedad», acreditada en este caso por certificaciones catastrales. En cuanto finca urbana, la Dirección reitera la doctrina de la R. 07.03.2017, en el sentido de admitir la analogía con la «obra nueva antigua» del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pero teniendo en cuenta la diferencia por razón la realidad fáctica de la obra nueva frente al carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, de manera que será necesario, al menos, «como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación [...]; la situación consolidada por antigüedad y, por tanto, caducidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, respecto de la segregación que se pretende inscribir, deben plantearse en el ámbito del procedimiento administrativo y ante el órgano municipal competente». Pero es que además tampoco resulta acreditado el carácter urbano de la finca: «la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la propiedad la correspondencia con la finca registral; [...] se ha señalado la posibilidad de existencia de inmuebles urbanos a efectos catastrales sin perjuicio de su clasificación urbanística como rústicos o no urbanizables, según la normativa de aplicación; [...] en el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas [cita las S.TS (3.ª) 25.01.2002 y S.TS (3.ª) 28.06.2012]; [...] y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el art. 80 RD. 1093/1997» (que el registrador dé traslado a la Administración agraria del documento presentado, a fin de que se pronuncie esta sobre si procede la segregación realizada). R. 07.05.2018 (Notario David Fiol Busquets contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 23.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6871.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6872.pdf>

- R. 7-5-2018.- R.P. Sevilla N° 2.- **HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: LA CANCELACIÓN UNILATERAL EXIGE EL REQUERIMIENTO LEGAL ESPECÍFICO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 17.06.2013, R. 12.06.2017 y otras, con exigencia del procedimiento cancelatorio específico de los arts. 141 LH y 237 RH. R. 07.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-2) (BOE 23.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6873.pdf>

- R. 8-5-2018.- R.P. Cartagena N° 3.- **ARRENDAMIENTO URBANO: POSIBILIDAD DE DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO. ARRENDAMIENTO URBANO: POSIBILIDAD DE PRÓRROGA PACTADA.** Se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda pactado con duración de 55 años, que las partes podrán prorrogar por periodos iguales y que la arrendataria podrá resolver en cualquier momento dando un preaviso con dos meses de antelación. La registradora objeto en primer lugar que la posibilidad de resolver deja el contrato al arbitrio de una de las partes (contra el art. 1256 C.c.). Pero dice la Dirección que el art. 11 LAU prevé el desistimiento del arrendatario cuando hayan transcurrido seis meses y con preaviso de 30 días; en este caso se pacta un preaviso mayor y, aunque no se establece la duración mínima de seis meses, la calificación registral se ha producido después de transcurrido ese plazo. La segunda objeción es que «teniendo en cuenta la duración inicial y las posibles prórrogas sucesivas de igual duración, supone en realidad una duración indefinida del contrato, contrario por tanto a un elemento esencial» (ver art. 1543 C.c.). La Dirección también revoca ese defecto, en cuanto que «la expresión 'las partes podrán prorrogar el presente contrato' supone una confluencia de voluntades, lo que excluye cualquier imposición de una a la otra y por lo tanto conlleva el carácter potestativo y no forzoso de la prórroga, y en consecuencia, no implica el carácter indefinido del contrato». La Dirección rebate la alegación de dos sentencias citadas en la calificación: la S. 14.07.2010, por tratarse de un contrato en el que se pactó duración indefinida, y la S. 09.09.2009, por tratarse de un contrato regulado por la Ley de 1964 en el que la prórroga forzosa quedaba exclusivamente al arbitrio de la parte arrendataria. Obsérvese además la intrascendencia de la cláusula de «podrán prorrogar...»; porque podrán hacerlo lo hayan pactado o no, o incluso si han pactado que no podrán. R. 08.05.2018 (Notario Andrés Martínez Pertusa contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 23.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6874.pdf>

- R. 8-5-2018.- R.P. Mazarrón.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE CANCELAR POR SÍ SOLO RESPECTO DE UNA FINCA LA HIPOTECA SOLIDARIA ENTRE VARIAS. HIPOTECA: CANCELACIÓN: CASO ESPECIAL DE CANCELACIÓN UNILATERAL DE HIPOTECA SOLIDARIA.** En escrituras sucesivas, el titular de una finca hipotecada segrega una parte sin distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las dos fincas resultantes; a continuación vende el resto con intervención de la acreedora hipotecaria, con subrogación del comprador en la totalidad de la deuda y novación parcial del préstamo; en tercer lugar, la acreedora cancela la hipoteca respecto a la finca segregada. El registrador entiende necesario para la cancelación el consentimiento del dueño de la finca resto. La Dirección reitera la doctrina de las R. 17.03.1969, R. 12.02.1988 y R. 27.03.1989, de que la cancelación parcial de la hipoteca solidaria requiere «además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, con

posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división de la primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado, ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los arts. 122 y 123 LH, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada, sobre alguna finca, con evidente perjuicio de su titular». Pero en este caso no lo considera necesario, «pues dicha concentración de la responsabilidad hipotecaria sobre su finca es correlativa a la asunción de la obligación personal garantizada exactamente por la misma cuantía». R. 08.05.2018 (Notario Patricio Chamorro Gómez contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 23.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6875.pdf>

- R. 8-5-2018.- R.P. Caldas de Reis.- **CANCELACIÓN: PUEDE CANCELARSE UNA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO SIN CANCELAR LAS CARGAS QUE LO GRAVEN.** La Dirección aplica en el sentido indicado la doctrina de la R. 24.02.2001. En este caso se trataba de una finca inmatriculada a favor del Ayuntamiento y sobre la que se inscribió después una concesión administrativa; una sentencia declaró la nulidad del título inmatriculador y la nulidad de todos los actos administrativos dictados por el Ayuntamiento, pero no dispuso la cancelación de la concesión. Comoquiera que la cancelación de la inmatriculación dejaría la concesión sin apoyo tabular, la Dirección acoge la solución adoptada por la registradora: «la inscripción de la nulidad de la titularidad dominical previamente inscrita (sin formal cancelación del asiento inmatriculador) ‘a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción». Además de la citada por la Dirección pueden verse en el mismo sentido las R. 29.12.1999, R. 08.02.2000, R. 24.02.2001, R. 02.04.2002, R. 29.05.2009, R. 04.07.2011, R. 01.02.2012, R. 21.11.2012, R. 17.04.2013, R. 02.08.2014, R. 29.01.2015, R. 10.12.2015 y R. 18.10.2016. R. 08.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis) (BOE 23.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6876.pdf>

- R. 9-5-2018.- R.P. Iznalloz.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE DE TRES FINCAS COLINDANTES QUE CATASTRALMENTE FORMAN UNA SOLA.** Se trata de una escritura de compraventa de tres fincas rústicas colindantes, que no están inmatriculadas; se aporta como título previo la herencia de la madre de las vendedoras. La registradora, tras consultar la cartografía catastral, «aprecia que las parcelas pertenecían a otra finca mayor, o, al menos, formaban una única finca, por lo que su inscripción como fincas independientes podría suponer una vulneración de las normas relativas a segregaciones de fincas y a las unidades mínimas de cultivo»; por lo que, según el art. 80 RD. 1093/1997, remitió la documentación a la Consejería competente, que declaró la invalidez de las operaciones; en consecuencia se denegó la inscripción. La Dirección confirma la calificación registral, «al resultar de la documentación presentada y de los antecedentes catastrales que las fincas proceden de otra finca mayor, implicando un fraccionamiento del terreno contrario a la legislación agraria, sancionado con la nulidad plena y absoluta de los actos y negocios jurídicos realizados en su contravención; las alegaciones y pruebas que puedan oponerse, basadas en la preexistencia de las fincas a la vigencia de la normativa de 1995 o en la concurrencia de alguna excepción amparada en la norma, deberán articularse ante el órgano administrativo competente mediante el recurso frente a su resolución, y, en caso de recurso contencioso-administrativo, el titular respectivo podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca o fincas objeto de fraccionamiento». R. 09.05.2018 (Notaria María-Elena Ramos González contra Registro de la Propiedad de Iznalloz) (BOE 23.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6877.pdf>

- R. 9-5-2018.- R.P. Torrevieja Nº 3.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA VENTA DE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL VENDEDOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014 y R. 19.07.2017; y art. 20 LH). En este caso se trataba de la venta de cuota indivisa de un garaje con derecho al uso de una plaza, realizada por uno de los constructores que ya había agotado sus cuotas. R. 09.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-3) (BOE 23.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6878.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. A Coruña Nº 1.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN EJEMPLAR: NO QUEDA SIN EFECTO POR EL TESTAMENTO ANTERIOR A LA INCAPACIDAD.** «La cuestión central que se debate en este expediente es si el testamento otorgado por la sustituida antes de ser judicialmente incapacitada –anterior también al otorgado por la sustituyente-- impide o no la eficacia de la sustitución ejemplar» (ya que el art. 776 C.c. solo se refiere a la ineficacia de la sustitución ejemplar *por el testamento del incapacitado hecho durante un intervalo lúcido o después de haber recobrado la razón*, no antes de haberla perdido). La Dirección se refiere a la jurisprudencia que considera la sustitución ejemplar como un testamento del sustituido hecho por el sustituyente (y que, como tal, revocaría los testamentos anteriores); así la S. 26.05.1997, según la cual «quien opera la sustitución y, por consiguiente, nombra heredero del incapaz, es el sustituyente»; o la S. 07.11.2008, que llega a considerarla como «una excepción a la regla general del carácter personalísimo del testamento que establece el art. 670 C.c.». Pero finalmente resuelve por la vía más sencilla de que la incapaz «instituyó heredera a su madre, sustituida para el caso de premoriencia por su tía carnal, y ninguna de éstas ha sobrevivido a la testadora, debe entenderse que al fallecimiento de ésta no existe testamento (art. 912.3 C.c.)», de manera que entra en juego la sustitución ejemplar ordenada en el testamento de la madre. R. 10.05.2018 (Notario Alvar Quintanilla López-Tafall contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 1) (BOE 29.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7104.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. Madrid Nº 32.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: LA CADUCIDAD SE CUENTA DESDE EL VENCIMIENTO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN.** Se trata de una instancia en la que se solicita, conforme al art. 82.5 LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca en garantía de un préstamo que vence «a los diez años contados desde el día primero del semestre natural siguiente a la disposición total de los fondos». La registradora objeta que falta la determinación del «dies a quo» para el cómputo del plazo de prescripción. La Dirección confirma la calificación, además de que «en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la

caducidad del asiento tendrá lugar a los veintinueve años de su fecha: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (art. 128 LH) más el año añadido por el art. 82.5 LH (vid. R. 29.09.2009 y R. 10.01.2014)», y en el caso concreto tampoco habían transcurrido desde la última amortización prevista. R. 10.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-32) (BOE 29.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7105.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria N° 4.- **HIPOTECA: CADUCIDAD: NO PUEDE MODIFICARSE UNA HIPOTECA CADUCADA.** Se trata de una instancia en la que «se solicita que se anote al margen de la inscripción de una finca hipotecada el fallecimiento de dos de las tres deudoras hipotecantes (de las que se acompaña el respectivo certificado de defunción) y la subsistencia de la hipoteca constituida sobre la misma respecto de sus herederos y de la deudora no fallecida». La Dirección confirma el criterio registral: «resulta que se constituyó hipoteca en garantía de la devolución de determinado préstamo por un plazo de tres años desde la fecha de la escritura (1953); por ello, es aplicable la normativa sobre la caducidad [arts. 82.5 y 210.1.8.2 LH] y debe entenderse extinguido el derecho real de hipoteca». R. 10.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 29.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7106.pdf>

- R. 10-5-2018.- R.P. Madrid N° 9.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL REGISTRADOR NO DEBE TRASLADAR EL RECURSO A INTERESADOS DISTINTOS DEL FUNCIONARIO QUE EXPIDIÓ EL TÍTULO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTOS PRIVADOS SIN EFICACIA REGISTRAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN: EL REGISTRADOR NO PUEDE CALIFICAR CUESTIONES DE VIGENCIA QUE DEBEN SUSTANCIARSE JUDICIALMENTE.** En virtud de escritura de poder, el apoderado vendió una finca del poderdante; posteriormente, otra persona acredita que este falleció a la 1:09 h del mismo día de la venta. El registrador considera que debe aclararse la vigencia de las facultades representativas para la venta, ya que cabe presuponer la improbabilidad de que la escritura se hubiera autorizado en el intervalo de tiempo que transcurre entre las 0:00 h y las 1:09 h: -Recurso gubernativo. Comoquiera que el registrador había notificado el recurso a quien acreditaba el fallecimiento del poderdante, y había incorporado al expediente la respuesta recibida, la Dirección reitera la doctrina de la R. 19.10.2011, de interpretación del art. 327.5 LH, en el sentido de que «el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título». -Asiento de presentación. En cuanto a la presentación de los documentos justificativos de la defunción, la Dirección reitera la doctrina de la R. 20.11.2013, sobre el art. 420.1 RH, en el sentido de que «no cabe practicar mediante la solicitud privada objeto del presente debate asiento alguno que impida la práctica de la inscripción de títulos previos o que comporte la suspensión de los efectos de las inscripciones practicadas, debiendo dirigirse la recurrente al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de la medida cautelar pretendida». -Vigencia del poder. Finalmente, en torno a la extinción del poder (art. 1732 C.c.) o de su posible subsistencia (art. 1738 C.c.), aun reconociendo que «pudieran existir en el presente caso especiales circunstancias que desembocaran en una decisión de los Tribunales de Justicia que privara eventualmente de valor al acto transmisorio» son cuestiones «que deben ser sustanciadas en el procedimiento que corresponda, ante los tribunales, en cuyo seno, igualmente, podrán decretarse medidas cautelares, o de aseguramiento, que sin duda podrán tener el oportuno reflejo tabular». Aunque la Dirección no entra en la cuestión de la extinción o subsistencia del poder, sí cita las S. 24.10.2008 y S. 13.02.2014, en el sentido de que «la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero». R. 10.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-9) (BOE 29.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7107.pdf>

- R. 11-5-2018.- R.P. Burgos N° 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN ACUERDO CUANDO HAY TITULARES POSTERIORES QUE NO HAN PARTICIPADO.** Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de la comunidad por los que se modifican los estatutos de la propiedad horizontal. El registrador objeta que «con posterioridad a la fecha de la adopción de tales acuerdos, se han inscrito transmisiones de elementos privativos», y «considera necesario que se tome un nuevo acuerdo o que se ratifique el existente por todos aquellos adquirentes posteriores». La Dirección confirma que el consentimiento unánime del art. 5 LPH «ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente; [...] y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado». En el mismo sentido las R. 25.04.2013 y R. 01.07.2013. R. 11.05.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad Burgos-4) (BOE 29.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7108.pdf>

- R. 11-5-2018.- R.P. Eivissa N° 2.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EN EL CASO DEL ART. 47 RH, SIN REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE PORCIONES QUE NO CAUSAN INSCRIPCIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: 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 NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** Se trata de «una escritura de segregación con la correspondiente representación gráfica, que es alternativa a la catastral. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento previsto en el art. 199.2 LH, suspende la inscripción a la vista de las alegaciones formuladas por un colindante catastral de las que se desprende una posible invasión parcial». La Dirección reitera la doctrina de la R. 02.09.2016, sobre la exigencia del art. 9 LH de representación gráfica georreferenciada en las inscripciones de determinadas operaciones, entre las que se encuentra la segregación: «debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación

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», si bien en los casos del art. 47 RH (segregaciones presentadas en el Registro en orden distinto del de otorgamiento), casos en que «es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento»; y reitera también la importancia de la notificación a los colindantes en el expediente del art. 199 LH, y el relativo valor de su oposición (según la R. 13.07.2017, sobre el procedimiento del art. 203 LH, «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa». Y, en el caso concreto, «el Registrador se fundamenta en la presunta invasión de una finca colindante como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada, sin identificar la concreta finca registral presuntamente afectada por la pretendida inscripción de representación gráfica, ni motivar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad que impedirían la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada de la finca (cfr. R. 13.09.2017 y R. 10.04.2018)». R. 11.05.2018 (Fiesta Hotels & Resorts, S.L., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 29.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7109.pdf>

- R. 11-5-2018.- R.P. Jerez de la Frontera N° 3.- **INMATRICULACIÓN: DERECHO TRANSITORIO EN EL EXPEDIENTE DE DOMINIO.** Se trata de «un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación. El registrador señala como único defecto que no se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figuren las coordenadas georreferenciadas de la finca. La Dirección reitera la doctrina de las R. 07.07.2016 y R. 30.08.2017, de exigencia de la georreferenciación: «sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo por tanto inscribible si cumple los requisitos de tales normas, la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el art. 9 LH» (disp. trans. única L. 13/2015). R. 11.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 3) (BOE 29.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7110.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.P. Murcia N° 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DEBE SER SUFICIENTE Y MOTIVADA. HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR EL HEREDERO. DERECHO NOTARIAL: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR EL NOTARIO AUTORIZANTE.** 1. Calificación registral.- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; ver, por ejemplo, R. 14.02.2012: «esa suficiencia de la motivación exige la expresión de la ‘ratio decidendi’ o motivos fundamentales de la decisión, sin que sea suficiente la utilización de fórmulas convencionales, o la cita de preceptos legales sin una adecuada interpretación o razonamiento; no obstante, [...] la argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa». 2. Interpretación del testamento.- Se trata de una escritura de aceptación de herencia y toma de posesión de legado por el heredero único, respecto a una parte indivisa de inmueble que le había sido legada, pero que parecía legada también a favor de otras personas pro indiviso: caducado el cargo de albacea, el heredero único interpreta que no existe la contradicción alegada por el registrador, sino «una simple imprecisión terminológica» (mayor detalle no resulta de interés fuera del caso concreto). La Dirección hace un estudio de la interpretación del testamento en términos ya abordados en otras resoluciones; y concluye que, «habiendo sido interpretado el testamento por el heredero único, a falta de albacea que lo haga por caducidad de su cargo, y tratándose de una simple imprecisión terminológica, debe ser aceptada la interpretación realizada, sin perjuicio de recordar que de los arts. 859 y 860 C.c. resultan las obligaciones que tienen todos los herederos –en este caso el heredero único– de entrega de los legados y del cumplimiento en este punto de la voluntad de la testadora»; además, da especial relevancia al hecho de que esa interpretación se avale por el notario, que había sido también el autorizante del testamento: «resulta convincente la interpretación que el notario realiza de la voluntad de la causante, ya que la apertura de la sucesión ocurre bajo la vigencia del último testamento otorgado por la misma, autorizado por el mismo notario que autoriza la manifestación del legado, y que participó en la redacción de la cláusula testamentaria, lo que favorece su conocimiento de lo que efectivamente era la voluntad de la testadora (interpretación auténtica)». En la doctrina sobre la interpretación del testamento puede destacarse la cita que hace la Dirección de la R. 19.05.2005: «En la interpretación del testamento ha de estarse a su literalidad, y a las palabras ha de otorgárseles el sentido que de ellas se desprende (...) Ante una posible duda, esta ha de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición –los herederos en este caso–, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos. Del mismo modo, y por razón del criterio antes expuesto, en caso de existir duda sobre lo legado, la interpretación ha de hacerse a favor del que debe cumplir dicho legado (...) Son los herederos, cuando lo son ‘in locus et in ius’, quienes han de realizar en primer término esa labor interpretativa». R. 16.05.2018 (Notario Gerardo Torrecillas Casitas contra Registro de la Propiedad de Murcia-3) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7180.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.P. Arganda del Rey N° 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DEBE TENERSE EN CUENTA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** Se pretende inscribir la representación gráfica de una finca registral y consecuente rectificación de su descripción. La registradora suspende la inscripción de la misma por existir dudas de identidad entre la finca registral y las parcelas catastrales que se dicen corresponder con la ella, ya que consta en Registro la correspondencia con tres parcelas catastrales y ahora se añaden otras más catastradas a favor de personas distintas, los herederos de alguna de las cuales han formulado oposición. La Dirección reitera su doctrina sobre el expediente del art. 199 LH (el valor de la oposición y la alegación de dudas por el registrador; ver, por ejemplo, R. 24.04.2018), y concluye que «no puede entenderse arbitraria la actuación de la registradora, ya que se han cumplido los requisitos previstos en la legislación hipotecaria relativos a la tramitación del procedimiento, calificación y motivación de ésta (cfr. art. 19 bis LH): se señalan las dudas que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas». R. 16.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de

Arganda del Rey - 1) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7181.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.P. Ayamonte.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: POSIBILIDAD DE LIQUIDAR EN CONVENIO LOS RÉGIMENES SUCESIVOS DE GANANCIALES Y DE SEPARACIÓN.** «Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de una finca mediante un convenio regulador de los efectos de un divorcio»; el convenio está aprobado judicialmente y en él se dice que se liquida la sociedad de gananciales y se adjudica la finca a uno de los cónyuges (parece que el matrimonio se había contraído bajo el régimen de gananciales y posteriormente se había pactado la separación sin liquidar la comunidad). «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al figurar inscrita la finca referida a nombre de ambos interesados por mitades indivisas, por compra efectuada vigente el régimen de separación de bienes pactado en su matrimonio, la inclusión de dicha finca en el inventario de la sociedad de gananciales resulta errónea; y la extinción de la comunidad romana sobre ese bien excede del objeto del procedimiento judicial que se ha seguido». La Dirección reitera su doctrina sobre «el valor formal y material del convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad» (ver, por ejemplo, R. 22.12.2010); y concluye que «nada impide que en el convenio regulador de los efectos de la crisis matrimonial se liquide todo el haber de los esposos, aun cuando incluya bienes sujetos a diferentes regímenes matrimoniales, pero ello debe llevarse a cabo identificando la naturaleza, carácter y, en su caso, cuota de participación de los bienes inventariados, de modo que el haber resultante de cada cónyuge se ajuste a su participación en el haber conyugal conjunto»; y en el caso concreto considera que es un obstáculo para la inscripción «la confusión existente a la hora de detallar el inventario entre la masa ganancial y la generada en comunidad romana». R. 16.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ayamonte) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7182.pdf>

- R. 17-5-2018.- R.P. Gijón Nº 5.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). En este caso se solicitaba la rectificación la inscripción de una escritura de herencia porque, a juicio del solicitante, no se había calificado correctamente dicha escritura y había un procedimiento judicial en marcha respecto de determinados bienes objeto de la misma. R. 17.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gijón-5) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7184.pdf>

- R. 17-5-2018.- R.P. Sarria-Becerra.- **DOCUMENTO JUDICIAL: LA FIRMEZA NO ES EXIGIBLE AL MANDAMIENTO JUDICIAL, QUE NO ES TÍTULO FORMAL.** Se trata de un mandamiento del Juzgado de lo Mercantil para la cancelación de la anotación de concurso de la titular registral y de unas inscripciones de hipoteca anteriores; una calificación entendió que no resultaban cumplidos los requisitos que para la cancelación de estas hipotecas prevé el art. 155 L. 22/09.07.2003, Concursal; la calificación fue recurrida y dio lugar a la R. 18.11.2013, que resolvió que «debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no el auto ordenando la cancelación– es firme»; ahora se presenta nuevo mandamiento del que resulta «que los acreedores hipotecarios han sido parte en el procedimiento de concurso y que tuvieron conocimiento del plan de liquidación y de las medidas acordadas para la satisfacción de sus créditos». La registradora vuelve a suspender por considerar que el mandamiento no es firme porque ha sido impugnado por un acreedor, según consta en asiento de presentación practicado para la anotación preventiva de sentencia. La Dirección reitera los fundamentos de la resolución anterior de 2013, pero concluye ahora que «el mandamiento es un mero acto de comunicación procesal que es ajeno al concepto procesal de firmeza: [...] tal requisito de firmeza solo es predicable de la resolución que constituye el título material inscribible, y no del mandamiento que se limita a trasladar esa resolución al Registro; como sostiene la R. 06.04.2016, ‘resulta de la regulación del procedimiento civil (vid. art. 149 LEC) que el mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales; pero el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el art. 3 LH, y así lo confirma el art. 257.1 LH, pues no contiene por sí mismo el título material del art. 2 LH, susceptible de modificar el contenido del Registro’». R. 17.05.2018 (Aldama Europea, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sarria-Becerra) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7185.pdf>

- R. 17-5-2018.- R.P. Valencia Nº 3.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DENEGACIÓN DE INFORMACIÓN POR FALTA DE IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA. PUBLICIDAD REGISTRAL: DENEGACIÓN DE INFORMACIÓN POR PROTECCIÓN DE DATOS. PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA CONSTANCIA EN LA CERTIFICACIÓN DEL PRECIO DE UNA COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA INCLUSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN NO VIGENTE.** Reitera la doctrina de otras anteriores sobre la necesidad de que los inmuebles de los que se solicita información estén descritos de manera adecuada para su imprescindible identificación registral (ver R. 25.11.2016 y R. 21.02.2018); sobre el interés en solicitar la certificación registral (ver R. 30.05.2014, R. 25.11.2016, R. 11.12.2017, R. 09.01.2018 y R. 27.02.2018) y su calificación por el registrador (ver R. 29.07.2010 y R. 11.12.2017), en especial cuando se solicita información de asientos no vigentes (ver, por ejemplo, R. 11.12.2017); sobre esto último, y en el caso concreto, «no se llegaba a concretar la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada». R. 17.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7186.pdf>

- R. 18-5-2018.- R.P. Igualada Nº 2.- **CANCELACIÓN: NO PUEDE HACERSE SUJETA A CONDICIÓN. HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PUEDE HACERSE LA CANCELACIÓN SUJETA A CONDICIÓN.** Se trata de una escritura de cancelación de una hipoteca en la que se renuncia a la garantía hipotecaria y se consiente la cancelación, pero supeditadas ambas a que la finca se transmita a un tercero en un determinado plazo máximo y por un precio mínimo. La Dirección confirma el rechazo a una cancelación

condicionada: «Los indicados efectos extintivos absolutos de la cancelación (cfr. arts. 76 y ss. y 97 LH) y la irreversibilidad de su reflejo registral determinan que no pueda admitirse una renuncia y cancelación de hipoteca condicionada suspensivamente, [...] incompatible con la claridad que precisan los pronunciamientos registrales»; de manera que «no puede accederse a la cancelación solicitada hasta que se produzca la transmisión de la finca en los términos convenidos». Efectivamente, el art. 23 LH admite la condición para *los actos o contratos inscritos*, pero no para la cancelación, que supone extinción de la inscripción cancelada (art. 76 y 77 LH) y que presume la extinción del derecho mismo (art. 97 LH); otra cosa daría lugar a una «inscripción schrödinger», de la que no habría certeza sobre su vigencia o extinción. Pero la Dirección aclara que «distinto sería el supuesto en que los interesados consientan no la cancelación de la hipoteca sino una mera novación de la misma sujeta a la expresada condición suspensiva; en tal caso ningún inconveniente habría en practicar la inscripción de tal novación condicionada, al amparo del art. 23 LH». R. 18.05.2018 (Notario José-Antonio García Vila contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7187.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Ana del Valle Hernández)

- R. 23-4-2018.- R.M Sta Cruz de Tenerife N° I.- **CUENTAS ANUALES. AUDITOR A SOLICITUD DE MINORÍA VS DESIGNADO VOLUNTARIAMENTE. CALIFICACION. NOTIFICACIÓN FEHACIENTE.** La notificación de la calificación debe hacerse conforme a los arts 58 y 59 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo. Los particulares pueden ser notificados telemáticamente si así lo han aceptado al tiempo de la presentación del título y siempre que quede constancia de la notificación. Las personas jurídicas y sus representantes están obligados a recibirla por dicha vía. La notificación será válida siempre que permita tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. En el supuesto contemplado la notificación se ha hecho por correo electrónico, pero no resulta acreditada la recepción o acceso por el interesado. No cabe acceder a la petición del recurrente de suspender la vigencia del asiento de presentación hasta que devenga firme, incluso en vía judicial, la resolución que se dicte, puesto que la duración de aquel y su prórroga están determinados legalmente. Se reitera la doctrina de que no cabe efectuar el depósito de las cuentas cuando ha sido designado auditor a instancia de la minoría, constando dicha circunstancia por inscripción en la hoja de la sociedad, si no se acompaña el informe de verificación llevado a cabo por el auditor designado. No puede revisarse en este expediente el procedimiento de nombramiento de auditor en el que recayó Resolución firme en vía administrativa. El recurso sólo puede recaer sobre la calificación negativa, no sobre asientos ya practicados. El momento procedimental para discutir si la existencia de un auditor voluntario enervaba o no la solicitud de designación llevada a cabo por la socia minoritaria y el nombramiento por el Registrador no es el del recurso contra la calificación negativa relativa al depósito de las cuentas, sino que lo fue en el expediente incoado con motivo de tal solicitud, expediente en el que no consta la aportación del informe de verificación. La socia que instó el procedimiento de nombramiento de auditor es la única que puede renunciar al mismo si así lo considera oportuno, pero mientras no se presente en el Registro una instancia reflejando esa renuncia, el Registrador debe calificar de acuerdo con el contenido del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6322.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.M.C. N° I.- **DENOMINACION. IDENTIDAD.** La Identidad de las denominaciones no se limita al supuesto de coincidencia total entre ellas sino que se proyecta a otros casos no siempre fáciles de precisar por lo que el concepto debe ampliarse a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”, con la única finalidad de que no se induzca a error sobre la identidad de sociedades. Pero no se prohíbe la simple semejanza. Debe atenderse a las circunstancias de cada caso. La denominación solicitada es “ASP Abogados y Asesores Tributarios”. No cabe considerar el término “ASP” como una mera expresión genérica o accesorio, de escasa significación, sino que es precisamente la que permite diferenciar la denominación solicitada de las ya inscritas sin que su carácter acrónimo o de fantasía desvirtúe tal afirmación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6327.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.M. Sevilla N° III.- **REDUCCION DE CAPITAL. RESTITUCIÓN DE APORTACIONES.** En la reducción de capital con restitución de aportaciones el ordenamiento jurídico adopta una serie de cautelas para la protección de los intereses de los socios, por el posible perjuicio que puede conllevar en la posición que ostentaban en la sociedad, que incluso puede llevar a su expulsión de la misma. El principio de paridad de trato, tanto en el acuerdo como en su ejecución, implica que debe afectar por igual a todos los socios, de manera que se produzca la misma alteración de su posición jurídica. Así sucede cuando el porcentaje de amortización o la disminución del valor nominal es el mismo para todos. Y no basta con aplicar una regla que en principio sea idéntica para todos los socios, si el resultado obtenido implica una disparidad de trato, como ocurriría si el acuerdo fuese de amortización de una participación por socio. Pero de ello no puede deducirse que sea necesario el consentimiento unánime, dado que eso supondría una excepción al sistema establecido de determinación de las mayorías. En este caso, el acuerdo se adopta por unanimidad de los asistentes a la junta y se ejecuta mediante disminución del valor nominal de las participaciones sin merma alguna de la posición de los socios en la sociedad, pues la conservan intacta, sin dilución ni supresión del porcentaje sobre el capital que les correspondía con anterioridad a la adopción del acuerdo. El resultado sería diferente si la ejecución del acuerdo se hubiera llevado a cabo mediante la amortización de participaciones sociales. La Ley de Sociedades de Capital no contiene una previsión expresa de que su ejecución haya de llevarse a cabo mediante la entrega de una cantidad en metálico, aunque así parece deducirse de determinados artículos, sin perjuicio de que los estatutos prevean otra cosa o que, por unanimidad, se acuerde lo contrario. Pero para que el órgano de administración, en ejecución del acuerdo, pueda compensar determinado crédito que la sociedad ostenta contra el socio a quien se restituye una parte de su aportación, es necesaria la concurrencia de unos requisitos cuya apreciación no puede quedar al arbitrio de una de las partes. A falta de consentimiento del socio afectado, ello sólo puede ser impuesto por resolución judicial. El hecho de que el socio disidente pueda haber llevado a cabo el cobro de la otra parte que se le abona en metálico no empaña el hecho de que se pretenda hacer efectivo, sin su consentimiento, un modo distinto de extinción de la obligación.

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 23-4-2018.- R.M. Santa Cruz de Tenerife N° I.- **RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO EN RELACIÓN CON NOTIFICACIÓN A PERSONA JURÍDICA. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE FUNDARSE SOBRE DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA. SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** 1. Plazo del recurso gubernativo.- En cuanto a la posible extemporaneidad del recurso, es obvio que, tratándose de sociedades cabe la notificación telemática: -Debe partirse del art. 322 LH, aplicable al Registro Mercantil en virtud de la remisión de la disp. adic. 24 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. -Aunque el art. 322 LH dice que *será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título...*, esa norma debe referirse al particular, que, a diferencia del notario presentante, no está obligado a recibir notificaciones telemáticas (S. 20.09.2011). -En cuanto a las personas jurídicas, siguiendo la remisión del art. 322 LH a la legislación sobre procedimiento administrativo, se encuentra que, según el art. 14 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las personas jurídicas están obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas, y según el art. 41.3 L. 39/2015, *en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación [...] será electrónica en los casos en los que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración.* -Ahora bien, para que la notificación se entienda realizada es preciso que se verifique conforme a lo que dispone el art. 40.1 L. 39/2015: *... las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma...*; pues en otro caso, y según el art. 40.3 L. 39/2015, si falta alguno de estos requisitos, la notificación solo surtirá efecto *a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda.* (En el caso concreto no resultaba acreditada la recepción o acceso por el interesado, por lo que la Dirección se atiene a la fecha de recepción que resulta del escrito de recurso). 2. Documentación del recurso gubernativo.- La Dirección reitera que «no puede tener en consideración documentos que se aportan con el escrito de recurso y que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de la presentación» (art. 326 LH), «sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. art. 108 RH)». 3. Depósito de cuentas.- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016, R. 11.07.2016, R. 29.11.2017, R. 19.12.2017 y R. 28.02.2018). La sociedad, pese a que el registrador había nombrado auditor a petición de socio minoritario y de que la Dirección General había confirmado la procedencia de ese nombramiento, la sociedad presenta a depósito las cuentas acompañadas de un informe de verificación llevado a cabo, no por el auditor designado e inscrito en el procedimiento seguido por el registrador mercantil, sino por el que en su día fue designado por la propia sociedad. Añade la Dirección: «La doctrina de esta Dirección General, amparada en la del Tribunal Supremo, que considera que la existencia de un informe de verificación llevado a cabo por un auditor voluntario envía la designación de un auditor por el registrador mercantil tiene el limitado alcance de impedir, efectivamente, que se lleve a cabo una doble auditoría sobre el mismo ejercicio de una sociedad, impidiendo así la designación de auditor en el ámbito del procedimiento previsto en el art. 265.2 LSC. Ahora bien, finalizado dicho procedimiento y resuelta la procedencia de que la auditoría sea llevada a cabo por el auditor designado por el registrador mercantil, es evidente la improcedencia de traer a colación dicha doctrina pretendiendo amparar la conducta antijurídica de la sociedad que ante una resolución administrativa firme, incumple su contenido». R. 23.04.2018 (Reacte, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 11.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6322.pdf>

- R. 24-4-2018.- R.M.C N° I.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY SIMILITUD CONCEPTUAL Y FONÉTICA DE DENOMINACIONES («ASP ABOGADOS...»).** La Dirección reitera de nuevo su doctrina sobre el concepto de identidad entre denominaciones de sociedades («la identidad de denominaciones no se construye al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, fenómeno fácilmente detectable, sino que se proyecta a otros casos, no siempre fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades»; ver, por ejemplo, R. 25.10.2010, R. 25.11.2010, R. 03.11.2011, R. 06.10.2012, R. 05.05.2015, R. 27.10.2015, R. 11.11.2015, R. 29.05.2017, R. 21.07.2017, R. 07.09.2017, R. 27.11.2017); y analiza los diversos casos planteados: a) «ASP Abogados y Asesores Tributarios» no se considera coincidente con las ya registradas de «Abogados y Asesores Tributarios» precedidas de «PSG» o «S&P», porque «la existencia de la previa 'ASP', término que ni gramatical ni fonéticamente se asemeja a los reseñados, permite una individualización de la denominación solicitada suficiente para afirmar su no coincidencia con las ya inscritas». b) Lo mismo se dice de «ASP Abogados» respecto de las inscritas «STS Abogados», «A&C Abogados», y «AP Abogados Asesoría». c) Lo mismo sobre «ASP Asesores Jurídicos y Tributarios» respecto a «Asesores Jurídico-Tributarios» e «I.T.L. Asesores Jurídicos y Tributarios»; en cuanto a la primera, porque «ASP» constituye el elemento diferenciador; y en cuanto a la segunda, porque no existe posible identificación ni gramatical ni fonéticamente entre el elemento diferenciador inscrito «I.T.L.» y el solicitado «ASP». d) Ídem sobre «ASP Asesores Tributarios y Abogados» con relación a «Asesores Tributarios y Abogados» y «PSG Abogados y Asesores Tributarios». e) Y también «ASP Abogados y Asesores» en relación a «Abogados Asesores». R. 24.04.2018 Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 11.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6327.pdf>

- R. 16-5-2018.- R.M. Sevilla N° III.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: LA HECHA CON COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS REQUIERE ACUERDO UNÁNIME.** Se formaliza un acuerdo, aprobado por mayoría del 85 % del capital, de reducción de capital por reducción del nominal de todas las participaciones y pago en dinero a los socios, salvo al socio que no ha votado a favor del acuerdo, a quien se paga por compensación de una deuda contra la sociedad. La Dirección analiza las distintas posibilidades y requisitos de la

reducción de capital; y trata los dos defectos señalados por el registrador: –La reducción de capital por restitución de valor de las aportaciones cuando no consta el consentimiento de la totalidad de los socios. Considera correcto el acuerdo, en cuanto «se adopta por unanimidad de los presentes, se ejecuta mediante la disminución del nominal de las participaciones y la disminución opera en la misma cantidad para cada participación social; no hay pues disparidad de trato ni merma alguna de la posición de los socios en la sociedad». –Si procede la inscripción cuando la ejecución del acuerdo se ha realizado, en parte, mediante la compensación de una deuda de un socio que no ha prestado su consentimiento. En este caso la respuesta es negativa: del art. 393.1 LSC resulta la regla general de pago a los socios en dinero, salvo acuerdo unánime (ver en ese sentido la R. 30.07.2015), y «la compensación, como medio de extinción total o parcial de la obligación (art. 1156 C.c.), requiere de la concurrencia de unos requisitos cuya apreciación no puede quedar al arbitrio de una de las partes (art. 1256 C.c.), por lo que, a falta de consentimiento, no puede ser impuesta sino por resolución judicial». R. 16.05.2018 (Agroganadera San Gabriel, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 30.05.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7183.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 1319-2018, en relación con la disposición transitoria única, apartado cuatro, número 2, de la Ley Foral 19/2017, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra, por posible vulneración del artículo 149.1.6ª CE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/15/pdfs/BOE-A-2018-6445.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 31/2018, de 10 de abril de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1406-2014. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Socialista en el Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 8/2013, de 9 de diciembre, para la mejora de la calidad educativa. Derechos a la igualdad y a la educación, formación en valores morales y religiosos: constitucionalidad de los preceptos legales referidos a la educación diferenciada por sexos, a la enseñanza de la religión y a la participación de padres y alumnos en decisiones relativas a los itinerarios educativos. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/22/pdfs/BOE-A-2018-6823.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 32/2018, de 12 de abril de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 7357-2013. Interpuesto por el Presidente del Gobierno respecto del artículo 1 y la disposición adicional primera de la Ley del Parlamento de Andalucía 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Competencias sobre ordenación general de la economía, condiciones básicas de igualdad, derecho civil y vivienda: nulidad de la disposición legal autonómica relativa a la expropiación del uso de la vivienda; interpretación conforme del precepto que establece el deber de destinar la vivienda de un modo efectivo a habitación (SSTC 93/2015 y 16/2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/22/pdfs/BOE-A-2018-6824.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 35/2018, de 23 de abril de 2018. Recurso de amparo 1246-2016. Promovido por doña María Isabel Acuña López respecto de las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Madrid en proceso de modificación de medidas establecidas en divorcio. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (intangibilidad): resoluciones judiciales que desconocen un pronunciamiento anterior relativo a la extinción de la obligación de alimentos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7131.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 36/2018, de 23 de abril de 2018. Recurso de amparo 1846-2016. Promovido por don Lorenzo Colombo y otras dos personas más respecto de las sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que les condenaron por un delito contra la salud pública. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la defensa: condena en casación impuesta a partir de una nueva valoración de pruebas personales practicadas sin garantía de inmediación, en relación con el conocimiento que los acusados tenían o debían tener sobre el carácter prohibido de su conducta (STC 146/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7132.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 37/2018, de 23 de abril de 2018. Recurso de amparo 1889-2016. Promovido por don Martín Francisco Barriuso Alonso y tres personas más respecto de las sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que les condenaron por un delito contra la salud pública. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la defensa: condena en casación impuesta a partir de una nueva valoración de pruebas personales practicadas sin garantía de inmediación, en relación con el conocimiento que los acusados tenían o debían tener sobre el carácter prohibido de su conducta (STC 146/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7133.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 38/2018, de 23 de abril de 2018. Recurso de amparo 2387-2016. Promovido por Atese, Atención y Servicios, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por las Salas de lo Social del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears en proceso de conflicto colectivo instado por la Unión Sindical Obrera. Alegada vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en derecho): inadmisión de la demanda de amparo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7134.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 39/2018, de 23 de abril de 2018. Recurso de amparo 4013-2017. Promovido por doña Gracia Patricia Ruíz de Garibay Zarzoso respecto de las resoluciones dictadas por un Juzgado de Primera

Instancia de Santander en procedimiento de desahucio. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos a un demandado cuyo domicilio constaba en el escrito de demanda (STC 122/2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7135.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 40/2018, de 26 de abril de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 572-2008. Interpuesto por el Presidente de Gobierno respecto de los artículos 15 y 16 de la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del patrimonio de Navarra. Competencias sobre derecho civil: constitucionalidad de los preceptos legales forales que regulan el destino de bienes mostrencos (inmuebles vacantes y saldos y depósitos abandonados). Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7136.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 41/2018, de 26 de abril de 2018. Recursos de inconstitucionalidad acumulados 6868-2011 y 2037-2014. Interpuestos por el Presidente del Gobierno en relación con la disposición adicional sexta de la Ley 5/2011, de 10 de marzo, del patrimonio de Aragón, y la disposición adicional sexta del texto refundido de la Ley de patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre. Competencias sobre derecho civil: constitucionalidad de las disposiciones legales autonómicas que regulan el destino de fincas procedentes de procesos de concentración parcelaria que carezcan de dueño conocido. Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7137.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 42/2018, de 26 de abril de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 6711-2016. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Canarias 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. Competencias sobre protección ambiental y principios de jerarquía normativa y autonomía local: nulidad de la disposición legal autonómica que declara determinadas actuaciones de interés insular a efectos de la tramitación de instrumentos de planificación singular turística (STC 129/2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7138.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 43/2018, de 26 de abril de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1824-2015. Interpuesto por el Presidente del Gobierno respecto de diversos preceptos de la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. Principios de igualdad y de culpabilidad en el ejercicio de la potestad sancionadora; competencias sobre condiciones básicas de igualdad, derecho civil, crédito y ordenación económica general: nulidad de los preceptos legales autonómicos relativos a las funciones del Instituto Canario de la Vivienda en los expedientes de expropiación del uso de las viviendas, medios patrimoniales con que sufragar las expropiaciones y a la declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social; interpretación conforme del precepto que establece el deber de destinar la vivienda de un modo efectivo a habitación (SSTC 16/2018 y 32/2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7139.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 44/2018, de 26 de abril de 2018. Conflicto entre órganos constitucionales 356-2017. Promovido por el Gobierno de la Nación frente a los acuerdos de la Mesa del Congreso de los Diputados respecto de una proposición de ley presentada por el Grupo Parlamentario Socialista sobre modificación del artículo 42.1 del estatuto de los trabajadores para garantizar la igualdad en las condiciones laborales de los trabajadores subcontratados. Veto presupuestario: rechazo por la mesa de la cámara del veto opuesto por el Gobierno a una iniciativa legislativa por su insuficiente conexión con los ingresos y gastos públicos (STC 34/2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7140.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 45/2018, de 26 de abril de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 818-2017. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional respecto de la disposición adicional cuadragésima cuarta de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de presupuestos generales del Estado para 2011. Principio de seguridad jurídica y garantías de la propiedad y expropiatorias: expropiación por ley singular y sin identificación de causa de utilidad pública o interés social del derecho a pensión excepcional previamente reconocido por norma con rango de ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7141.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 46/2018, de 26 de abril de 2018. Recurso de amparo 4856-2017. Promovido por don Miquel Iceta Llorens y otros quince diputados del Grupo Parlamentario Socialista del Parlamento de Cataluña respecto de los acuerdos de la Mesa de la cámara admitiendo a trámite la solicitud de comparecencia del Presidente de la Generalitat de Cataluña "para valorar los resultados del referéndum del día 1 de octubre y sus efectos, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley de referéndum de autodeterminación". Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas en relación con el derecho de los ciudadanos a participar, a través de sus representantes, en los asuntos públicos: admisión a trámite de una iniciativa parlamentaria que supone la aplicación de una norma legal suspendida en su vigencia por el Tribunal Constitucional y que conlleva la pretensión de alterar la condición y posición institucional de la asamblea legislativa autonómica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7142.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 47/2018, de 26 de abril de 2018. Recurso de amparo 5239-2017. Promovido por los diputados del Grupo Parlamentario Socialista del Parlamento de Cataluña respecto de la admisión a trámite de las propuestas de resolución denominadas "Declaración de los representantes de Cataluña" y "Proceso constituyente". Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas en relación con el derecho de los ciudadanos a participar, a través de sus representantes, en los asuntos públicos: admisión a trámite de iniciativas parlamentarias que

suponen la aplicación de normas legales anuladas o suspendidas en su vigencia por el Tribunal Constitucional.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7143.pdf>

- **PLENO. AUTO** 45/2018, de 24 de abril de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 4700-2017. Inadmite a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 4700-2017, planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en relación con dos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7144.pdf>

- **SECCIÓN PRIMERA. AUTO** 47/2018, de 25 de abril de 2018. Recurso de amparo 2098-2017. Desestima el recurso de súplica del Ministerio Fiscal sobre inadmisión del recurso de amparo 2098-2017, promovido por el Grupo Parlamentario Popular de la Asamblea de Madrid y don Alfonso Serrano Sánchez-Capuchino en proceso parlamentario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7145.pdf>

- **PLENO. AUTO** 49/2018, de 26 de abril de 2018. Impugnación de disposiciones autonómicas 492-2018. Admite a trámite la impugnación de disposiciones autonómicas 492-2018, planteada por el Gobierno de la Nación en relación con la resolución del Presidente del Parlamento de Cataluña por la que se propone a don Carles Puigdemont i Casamajó como candidato a Presidente del Gobierno de la Generalitat de Cataluña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7146.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL AUTO** 41/2018, de 16 de abril de 2018. Recurso de amparo 4644-2017. Inadmite a trámite el recurso de amparo 4644-2017, promovido por la Junta de Extremadura en proceso contencioso-administrativo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7147.pdf>

2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S 1319/2018.- 16-4-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **ADMINISTRADORES. ACCIÓN SOCIAL DE RESPONSABILIDAD: REQUISITOS. PRESCRIPCIÓN DE DICHA ACCIÓN: INTERRUPCIÓN DE SU PLAZO AL EXISTIR PREVIOS PROCEDIMIENTOS PENALES.**

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S 1314/2018.- 15-3-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD. ADMINISTRADORES: SU RESPONSABILIDAD POR NO HABER INSTADO LA DISOLUCIÓN MEDIANDO CAUSA PARA ELLO.**

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S 1226/2018.- 5-4-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **PRÉSTAMO MERCANTIL EN QUE NO SE ACORDÓ FECHA CONCRETA DEVOLUCIÓN. REQUERIMIENTO DE PAGO: NO PUEDE ESTIMARSE TAL LA NOTIFICACIÓN AL SOCIO DEUDOR DE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL DE LA SOCIEDAD PRESTAMISTA**, en cuyo orden del día figuraba «información y reclamación de las deudas de los socios». Deber de que medie un requerimiento formal y fehaciente para que la deuda pueda estimarse exigible. La demanda judicial notificada al deudor constituye por sí un requerimiento fehaciente de pago, a partir del cual surgió el plazo de un mes para cumplir con la obligación de pagar.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S 1322/2018.- 5-4-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **HIPOTECA:** Medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria previstas en el Código de buenas prácticas incorporado en el anexo del RDL 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Su ámbito de aplicación y requisitos para que una persona pueda considerarse incluido en el umbral de exclusión: la existencia de dos prestatarios solidarios que, a su vez, hipotecan la vivienda en garantía de la devolución de los dos préstamos: exigencia de que ambos se encuentren bajo el umbral de exclusión, aunque medie después la separación y el divorcio y hayan dejado de formar parte de una unidad familiar.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S 1507/2018.- 25-4-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR** nombrado en su testamento por uno solo de los cónyuges fallecidos quien, además, le facultó para liquidar la sociedad de gananciales, no habiendo procedido aquel a liquidarla de manera previa a la partición hereditaria: su eficacia. Consideraciones sobre situaciones posibles que se pueden dar en la partición por contador partididor. Nulidad de la partición en aquellos casos en que la falta de previa liquidación de la sociedad de gananciales da lugar a alteraciones sustanciales en la integración o valoración de los lotes que debían adjudicarse a cada uno de los herederos, salvo que tal circunstancia no se produzca. Doctrina de los actos propios y legitimación de la demandante para impugnar el testamento y la partición: quien realiza actos que han quedado probados y que reconocen la eficacia del testamento y de la partición realizada conforme a ella, queda privado de la legitimación para impugnarlos.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S 1807/2018.- 18-5-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **DEMARCACIÓN REGISTRAL**

EFFECTUADA POR EL REAL DECRETO 195/2017. MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA TAL DEMARCACIÓN. DICTAMEN DEL CONSEJO DE ESTADO.

<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. 2-5-2018.-C-214/17 **CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL MACIEJ SZPUNAR, 2 DE MAYO 2018, ASUNTO C-214/17 (MÖLK)**. Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof (Austria) - Procedimiento prejudicial - Cooperación judicial en materia civil - Protocolo de La Haya sobre la ley aplicable a las obligaciones alimenticias - Alimentos - Situación en la que el acreedor y el deudor alimenticio tienen la residencia habitual en diferentes Estados miembros - Demanda del deudor de reducción del importe de los alimentos - Determinación de la ley aplicable.

Resumen:

1) El artículo 4, apartado 3, del *Protocolo de 23 de noviembre de 2007 sobre la Ley Aplicable a las Obligaciones Alimenticias*, que constituye el anexo a la Decisión del Consejo 2009/941/CE, de 30 de noviembre de 2009, debe interpretarse en el sentido de que la resolución sobre los alimentos en virtud de la ley del Estado de la autoridad que conoce del procedimiento iniciado a instancia del acreedor contra el deudor ante la autoridad del Estado de la residencia habitual del deudor no implica que la ley de este Estado resulte de aplicación en un procedimiento posterior iniciado por el deudor contra el acreedor para reducir el importe de los alimentos.

2) El artículo 4, apartado 3, del Protocolo de La Haya de 2007 debe interpretarse en el sentido de que esta disposición no resulta aplicable cuando el acreedor comparece en un procedimiento iniciado a instancia del deudor ante la autoridad del Estado de la residencia habitual del deudor, pese a que, como consecuencia de la comparecencia del deudor, esta autoridad se atribuya la competencia para conocer del procedimiento en virtud del artículo 5 del *Reglamento (CE) n.º 4/2009 del Consejo*, de 18 de diciembre de 2008, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones y la cooperación en materia de obligaciones de alimentos.

Texto íntegro de las conclusiones.

-S.T.J.U.E. 16-5-2018.-C-268/17 **CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL EN EL ASUNTO C-268/17 URED ZA SUZBIJANJE KORUPCIJE I ORGANIZIRANOG KRIMINALITETA / AY**

Resumen: Según el Abogado General Szpunar, el Tribunal de Justicia no es competente para responder a las preguntas formuladas por la autoridad judicial que emite una orden de detención europea sobre la cuestión de si la autoridad de ejecución puede negarse a ejecutar dicha orden. La autoridad que emite la orden no puede reemplazar a la autoridad de ejecución formulando al Tribunal de Justicia preguntas que sólo esta última tiene derecho a formular en el marco del procedimiento de remisión prejudicial. AY es un ciudadano húngaro, presidente de una sociedad húngara, contra el cual se ha incoado un procedimiento penal en Croacia. Se sospecha que accedió a pagar una cantidad de dinero considerable a un alto cargo de Croacia a cambio de la celebración de un acuerdo entre la citada sociedad húngara y el Gobierno croata. A raíz de la apertura de una investigación contra AY en Croacia por corrupción activa, las autoridades croatas solicitaron en varias ocasiones a las autoridades húngaras competentes (por primera vez el 10 de junio de 2011) que les facilitaran asistencia jurídica internacional tomando declaración a AY en calidad de sospechoso y entregándole una citación. Aunque las autoridades húngaras no accedieron a estas solicitudes, iniciaron también una investigación para comprobar si se había cometido un delito contra la integridad de la vida pública en forma de corrupción activa a nivel internacional, con arreglo al Código Penal húngaro. Esa investigación se archivó el 20 de enero de 2012 porque se consideró que los hechos cometidos no eran constitutivos de delito. Sin embargo, la investigación de las autoridades húngaras no se había abierto contra AY en calidad de sospechoso, sino únicamente en relación con el supuesto delito, y en el curso de dicha investigación AY sólo fue interrogado como testigo. El 1 de octubre de 2013, tras la adhesión de Croacia a la Unión Europea, las autoridades croatas emitieron una orden de detención europea contra AY. No obstante, las autoridades húngaras denegaron la ejecución de esa orden de detención aduciendo que ya se había puesto fin en Hungría al procedimiento criminal relativo a los mismos hechos en que se basaba la orden de detención. El 15 de diciembre de 2015, el Županijski Sud u Zagrebu (Tribunal de condado de Zagreb, Croacia), ante el que se sustanciaba el procedimiento penal contra AY, dictó una segunda orden de detención europea contra éste. Las autoridades húngaras se negaron a adoptar resolución formal alguna con respecto a esta segunda orden de detención por considerar que no era legalmente posible detener a AY en Hungría ni iniciar un nuevo procedimiento para ejecutar dicha orden. En esas circunstancias, el tribunal croata pregunta, esencialmente, al Tribunal de Justicia, si la Decisión marco relativa a la orden de detención europea 1 permite que la autoridad competente de un Estado miembro no ejecute una orden de ese tipo basándose en el hecho de que en dicho Estado ya se ha puesto fin al procedimiento criminal por los mismos hechos especificados en la orden de detención, aun cuando la persona contra la que se emitió la orden sólo haya tenido en ese procedimiento la condición de testigo, y no la de sospechoso o acusado. El tribunal croata desea saber asimismo si una autoridad nacional está obligada a adoptar una decisión sobre toda orden de detención europea que se le transmita, a pesar de que ya haya tomado una decisión con respecto a una orden de detención europea previa relativa a la misma persona y al mismo procedimiento penal. En sus conclusiones presentadas, el Abogado General Maciej Szpunar indica que, en este asunto, el tribunal croata que emitió la orden de detención europea de que se trata desea obtener orientaciones sobre los derechos y obligaciones de las autoridades húngaras, que son las autoridades encargadas de dar ejecución a esa orden. El Abogado General opina que no son necesarias para que el tribunal croata pueda continuar con el procedimiento sustanciado ante él las respuestas del Tribunal de Justicia a las preguntas sobre si las autoridades húngaras tienen derecho (o, en su caso están obligadas) a no ejecutar la orden de detención de que se trata, con arreglo a la Decisión marco. En este contexto, el Abogado General pone de relieve que, desde un punto de vista jurídico, las respuestas del Tribunal de Justicia no afectarían a la cuestión de si ese

tribunal nacional mantiene o retira la orden de detención, ya que incumbe a este último tribunal adoptar finalmente una decisión al respecto, con independencia de esas respuestas. Además, el Abogado General recalca que, en definitiva, el presente asunto se refiere a la interpretación de la legislación húngara a la luz de las disposiciones de la Decisión marco, tarea que incumbe a las autoridades húngaras, que son quienes deben adoptar una decisión sobre la orden de detención. A este respecto, el Abogado General indica que el tribunal croata en cuestión no puede reemplazar a las autoridades húngaras competentes formulando al Tribunal de Justicia preguntas sobre este tema en el marco del procedimiento de remisión prejudicial. El Abogado General considera, por tanto, que el Tribunal de Justicia carece de competencia para responder a las cuestiones relativas a los derechos y obligaciones de las autoridades húngaras competentes para decidir sobre la ejecución de la orden de detención de que se trata. Por último, el Abogado General estima que las autoridades de los Estados miembros están obligadas a adoptar una decisión sobre toda orden de detención europea, incluso cuando ya hayan tomado una decisión sobre una orden de detención anterior relativa a la misma persona y al mismo procedimiento penal.

Texto íntegro de las conclusiones.

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

1. Normativa Europea

- **RELATIVO A LA PROTECCIÓN** de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos.

<http://www.boe.es/doue/2016/119/L00001-00088.pdf>

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

1. INSTITUCIONES EUROPEAS:

- Paquete de primavera del Semestre Europeo 2018.

2. DERECHO DE SOCIEDADES:

- La Comisión Europea propone nuevas normas europeas para el Derecho de sociedades.

3. MERCADO INTERIOR:

- Normativa dirigida a facilitar la obtención de financiación en los mercados de capitales por parte de las empresas más pequeñas.



[Participación mayo 2018.pdf](#)

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

PRIMERA QUINCENA MAYO DE 2018

REVISTAS:



[RCDI Nº 766 Marzo-Abril 2018.pdf](#)



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



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



[Anuario de Derecho Civil.pdf](#)



[Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías.pdf](#)

LIBROS:



[La Tutela Judicial del Consumidor al Amparo de la Directiva 9313CEE.pdf](#)



[Las Modificaciones al Código Civil del año 2015.pdf](#)



[Patrimonio histórico y Registro de la Propiedad.pdf](#)



[Transparencia y Protección de la Clientela Bancaria.pdf](#)

SEGUNDA QUINCENA MAYO DE 2018

REVISTAS:

 *Revista General de Legislación y Jurisprudencia.pdf*

 *Nueva Revista Española de Derecho del Trabajo.pdf*

 *Crónica Tributaria.pdf*

 *Revista Aranzadi de Derecho de Sociedades.pdf*

 *Revista Española de Derecho Constitucional.pdf*



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

1.- PRIORIDAD REGISTRAL. Compatibilidad o incompatibilidad de títulos presentados. Orden de despacho.

1.- Consta extendida en el historial registral de una finca anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento administrativo de apremio seguido por la Comunidad de Madrid.

2.- Posteriormente se presenta escritura de hipoteca. Se suspende el despacho por impedirlo dicha anotación.

3.- Vigente el asiento de presentación de la hipoteca se presenta mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por decreto municipal de 11.10.17 en procedimiento administrativo de apremio por deudas con el Ayuntamiento.

4.- Finalmente, vigente ambos asientos anteriores, se presenta mandamiento de cancelación de la primera anotación preventiva de prohibición de disponer, en virtud de diligencia de 19.10.17.

No parece que se trate estrictamente de un problema de prioridad. Este principio impone al registrador la obligación de calificar y, en su caso, despachar los documentos por el riguroso orden de entrada que queda reflejado en el asiento de presentación que se practica en el Libro Diario. Sin embargo, como se ha apuntado en un caso anterior, la rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001), como tampoco puede obligar al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título.

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

La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto en el que nos encontramos, teniendo en cuenta que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 LH). Y, en nuestro caso, la aplicación de este fundamental principio exige que la hipoteca y la prohibición de disponer se inscriban por el riguroso orden de su presentación en el Registro, debiendo rechazarse cualquier solución que altere este rango de forma injustificada. Para ello debe procederse, en primer lugar, a despachar el mandamiento de cancelación de la primera anotación preventiva de prohibición de disponer, para después despachar, por su orden, la hipoteca y la segunda prohibición de disponer. Así quedarán perfectamente cumplidas las exigencias del principio de prioridad y correctamente reflejado el rango de los derechos inscritos.

Debe tenerse en cuenta que, entre del mandamiento de cancelación de la primera prohibición de disponer y los otros dos documentos presentados, no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, es decir, no estamos ante un problema de prioridad (conflicto que sí existe entre la hipoteca y la segunda prohibición de disponer). Puede afirmarse que este mandamiento que ordena la cancelación es neutro desde el punto de vista de la prioridad registral, como sucede, por regla general, con las cancelaciones de hipoteca o con los mandamientos de prórroga de embargo. La alteración del orden de despacho de esta tipo de documentos no altera rango de los derechos ya inscritos, ni tampoco el orden en que se vayan a inscribir los que se encuentran meramente presentados.

Lo que no parece admisible, en ningún caso, es esperar a que caduque el asiento de presentación de la hipoteca; despachar los dos mandamientos por su orden de presentación, el de nueva prohibición de disponer y el de cancelación de la primera prohibición de disponer; y, finalmente, si se vuelve a presentar la escritura de hipoteca, volver a suspender, esta vez por la nueva anotación preventiva de prohibición de disponer, pues ello supondría alterar de manera injustificada el principio de prioridad.

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

2.- PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRA NUEVA ANTIGUA. DISCREPANCIA ENTRE LA EDIFICACIÓN DESCRITA EN EL REGISTRO Y SU DESCRIPCIÓN EN LA ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL. ¿ES NECESARIO INSCRIBIR PREVIAMENTE LA CORRESPONDIENTE ALTERACIÓN, ESTO ES, LA AMPLIACIÓN DE LA OBRA NUEVA ANTIGUA? CONSTITUCIÓN DE UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ¿ES EXIGIBLE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA?.

Modificación sobre un solar de 346 metros cuadrados consta inscrita, por las inscripciones 1, 2ª y 3ª, todas ellas de 1928, una casa de 5 plantas de 312 metros cuadrados edificadas, se dice, y el resto destinado a 4 patios de luces, constando la planta baja de 2 tiendas y portería, planta 1ª, 2ª y 3ª de cinco viviendas cada una y ático, 4 viviendas y la 1ª crujía destinada a azotea.

Ahora pretenden otorgar una escritura de aclaración, en base a una certificación de un arquitecto, en la que hace constar que los 312 metros cuadrados son por planta, y el total edificado son DOS MIL Y PICO METROS, para hacer a continuación la división horizontal sin más.

Según él, ha sido empleado de notaría 40 años, y en todos los registros de Madrid se inscribe esto sin más. Yo le he pedido que otorgue escritura de ampliación de obra nueva antigua, acompañando además del certificado del arquitecto, certificación catastral donde conste la nueva superficie que se declara edificada, a lo cual se niegan para no tener que pagar impuestos ni nada, porque es una mera aclaración.

¿Qué se considera necesario para la inscripción?

Respecto de la primera cuestión, se señaló que la constitución de un régimen de propiedad horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide horizontalmente. Cuando exista discrepancia entre la edificación descrita en el Registro y la que se describe en la escritura de división horizontal, será precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración. La magnitud de esta alteración será determinante para fijar los requisitos que deban exigirse para la rectificación la descripción en el Registro, lo cual dependerá de cada caso concreto.

Así, si en la nueva descripción que se hace del edificio no se altera el número de plantas que ya constaban inscritas, ni de un modo grosero la superficie que resulta de cada una de las plantas, se podría entender que se trata de una simple aclaración, como parece suceder en el caso presentado, donde la descripción registral incluye con bastante exactitud la superficie de la parcela, el número de plantas, la superficie de la parcela ocupada por la edificación, la existencia de cuatro patios de luces, etc. Por ello, algunos de los presentes entendieron que si la aclaración que ahora se pretende hacer constar no altera estos parámetros (fundamentalmente el número de plantas y volumen edificado) aunque existe alguna variación en la superficie de la planta, podría accederse a la rectificación justificándola con una certificación expedida por técnico competente que acredite que la superficie de cada departamento es la que resulta de medición técnica efectuada y que el edificio no ha sufrido modificación desde el año de su construcción.

Además, para los que defendieron esta postura, el certificado del técnico competente debería acreditar también que no se han realizado en la finca obras de rehabilitación que supongan una alteración de la configuración arquitectónica por intervención total o parcial que produzca una variación esencial de la composición general exterior, volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio, a los efectos previstos en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Aunque la RDGRN de 19 de febrero de 2005 señaló, en un supuesto similar, que no puede presuponerse que el edificio, tal y como ahora se describe, sea distinto del que figura inscrito, por el hecho de que haya sido modificada en algunos puntos su configuración interior, ni que la

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

reparación o rehabilitación del mismo haga nacer un edificio distinto del que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma, y ello aunque se hayan realizado algunas modificaciones interiores, las cuales pueden venir impuestas por las exigencias físicas que presupone la constitución en régimen de propiedad horizontal, parece razonable exigir ese certificado para excluir que se trate de un supuesto que precise acreditar la contratación del seguro decenal de daños.

Otros compañeros entendieron, por el contrario, que la alteración de la descripción que se pretendía hacer constar en el Registro, como paso previo a su constitución en régimen de propiedad horizontal, implicaba, cuando menos, una declaración de ampliación de obra nueva que exigiría, en consecuencia, acreditar todos los requisitos para su acceso a los libros del Registro. En concreto, en este caso, se debería proceder a la declaración de la obra nueva por la vía del artículo 28.4 TR Ley del Suelo, practicando las correspondientes comunicaciones a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Madrid.

En cuanto a la segunda cuestión planteada, se dijo que para la constitución de un régimen de propiedad horizontal propiamente dicho no es precisa la autorización administrativa exigida, tras la modificación introducida por la Ley 8/2013, para los complejos inmobiliarios por los artículos. 10.3 LPH y 17.6 TR Ley del Suelo 2008, que ha pasado a ser el artículo 26.6 TR Ley del Suelo 2015.

Ciertamente la redacción que dio la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas al artículo 17.6 TR Ley del Suelo de 2008 no era muy afortunada, pues exigía autorización administrativa para la constitución y modificación del complejo inmobiliario, entendiéndose, a los efectos de esa autorización, por complejo inmobiliario “todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.”

Podría entenderse cabalmente que esta definición de complejo inmobiliario incluía la constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, las RDGR de 17 de octubre de 2014 y 13 de julio de 2015 entendieron que la exigencia de autorización administrativa no era aplicable a la propiedad horizontal propiamente dicha (sea ordinaria o “tumbada”), pues en ésta se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el régimen de división horizontal exista, concluyendo que la exigencia de autorización administrativa prevista en los artículos. 10.3 LPH y 17.6 TR Ley del Suelo no puede hacerse extensiva a los supuestos de propiedad horizontal propiamente dicha.

En la actualidad, la redacción del artículo 26.6 TR Ley del Suelo 2015 es más clara y, siguiendo la línea marcada por la DGRN, habla con más exactitud de “la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal”, restringiendo la exigencia de autorización administrativa a este tipo de complejos inmobiliarios.

Siendo esta la normativa, se advirtió por algunos la incongruencia que supone no someter a ningún tipo de intervención la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal y, sin embargo, exigir autorización administrativa para la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte (artículo 10.3 LPH). Una exigencia que no es más que la lógica consecuencia de someter a control administrativo la posible alteración de dos parámetros urbanísticos de gran importancia fijados por el planeamiento, como son la tipología edificatoria, y el de la densidad o número de viviendas.

Finalmente se señaló por alguno de los asistentes que si de la descripción de los nuevos departamentos independientes creados como consecuencia de la división horizontal pudiera

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

surgir dudas sobre su adecuación a las exigencias del planeamiento, se debería exigir que por técnico competente se acreditara que las nuevas viviendas que se crean como independientes cumplen los requisitos que, en cuanto a superficie mínima de viviendas, se imponen en el plan general de municipio de que se trate. A estos efectos, el artículo 7.3.4 Programa Vivienda (N-2) 609 del PGOUM de Madrid establece que “A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.”

Este último argumento no convenció a la mayoría, que no encontraban justificación para su exigencia, máxime cuando se pudiera acreditar que el número de departamentos ya existía en la realidad o que, como sucede en el caso planteado, ya figurara en la descripción registral del edificio el número de viviendas por planta. Sin embargo, se insistió en que, independientemente de lo que exista en la realidad, los nuevos departamentos nacen como fincas independientes y susceptibles de ser objeto de tráfico jurídico en el momento de la división horizontal y no antes, y que no tendría sentido que accedieran al Registro fincas destinadas a viviendas que luego no pudieran ser destinadas a este fin por no cumplir las previsiones del planeamiento, o infraviviendas, siendo una exigencia que no parece excesivamente gravosa de conseguir. Y teniendo siempre en cuenta que según ha señalado la DGRN (Resoluciones de 7 de julio de 2014 y 14 de abril de 2015) en la superficie de un elemento privativo no cabe incluir la parte proporcional que al mismo corresponde en los elementos comunes, pues en un régimen de propiedad horizontal es elemento común todo lo que no es privativo por lo que es un error conceptual mezclar ambas realidades. En la cuota fijada a cada elemento privativo ya está idealmente incluida la parte proporcional que a éste corresponde en los elementos comunes, o, dicho de otra manera, en los beneficios y cargas de la comunidad. Y así, por exigencias del principio de especialidad, tal referencia a la parte proporcional de la superficie de los elementos comunes no debe reflejarse en el Registro, ni siquiera como accesoria o complementaria de la superficie exclusiva del componente privativo.

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

3.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA. Anotación preventiva de embargo posterior a favor de la AEAT sobre dicho arrendamiento. Resolución anticipada, renunciando la arrendataria a la opción de compra. ¿Cabe cancelar dicho arrendamiento dejando subsistente la anotación de embargo?.

En el historial registral de la finca figura inscrito un arrendamiento financiero con opción de compra "leasing inmobiliario" a favor de una sociedad mercantil y a continuación una anotación preventiva de embargo a favor de la AEAT sobre el arrendamiento financiero con opción de compra. Ahora se presenta escritura por la que el titular del dominio y el arrendatario, por incumplimiento de ésta con las obligaciones de pago de la renta pactada, resuelven anticipadamente el contrato de arrendamiento financiero, renunciando la arrendataria a la opción de compra.

Se consideró de manera unánime que sería procedente cancelar la inscripción de arrendamiento financiero, dejando subsistente la anotación de embargo.

Aun cuando como consecuencia de ello la situación de cargas de la finca pudiese parece poco congruente (al existir una anotación de embargo cuyo objeto ha sido cancelado), es la solución más respetuosa con los principios registrales, y evita actos dispositivos o nuevos embargos de un derecho ya extinguido.

Esta posición fue además la seguida por el Centro Directivo en resolución de 8 de febrero de 2000, según la cual, aun cuando no podía cancelarse la anotación de embargo que grava el arrendamiento financiero por falta de audiencia del titular registral, respecto de la cancelación del arrendamiento financiero se da el presupuesto que para su cancelación contempla el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y ningún obstáculo existe para su constatación registral en cuanto con ello se logrará la deseable concordancia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral, evitando, a la vez, que puedan acceder al Registro eventuales actos dispositivos realizados por o en nombre del titular de un derecho ya extinguido, aun cuando esa extinción y consiguiente cancelación no puedan perjudicar a terceros (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

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

4.- HERENCIA. LEGADO EN FAVOR DE CONYUGE, DIVORCIADO al tiempo del fallecimiento del testador, compareciendo el mismo en la escritura de herencia sólo en representación de su hija heredera, a quien se adjudican todos los bienes, sin contener referencia alguna a dicho legado, que no figura revocado.

Se presenta una escritura de herencia. En el testamento, el causante lega el usufructo universal a su cónyuge e instituye heredera universal a su hija. En el momento del fallecimiento está divorciado. En la escritura comparece su ex-cónyuge, sólo en representación de su hija, la heredera. Se adjudica todos sus bienes a la heredera sin indicar nada en relación al legado de usufructo universal que ni siguiera se reseña. En el denominado "cuaderno particional" que se protocoliza no aparece por ningún lado la referencia al legado, se llega a decir que no hay legados.

Dado que el legado no ha sido objeto de revocación posterior y subsiste: ¿no debería reseñarse que se renuncia al mismo para adjudicar los bienes libres del legado o al menos que se considera que dadas las circunstancias la voluntad del causante era la vinculación de dicho legado a la condición de cónyuge?; ¿debe ser objeto de aclaración la escritura a fin de evitar posibles errores en la adjudicación o se sobreentiende con la comparecencia del ex-cónyuge esta circunstancia aunque sólo sea en representación del heredero?.

Se trajeron a colación las resoluciones de la Dirección General que han tratado supuestos similares a éste como la de 11 de noviembre de 1998. Esta resolución considera que debe prevalecer el contenido del testamento en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad (arts. 715, 743, 773, 786, 792, 793 del Código civil) sin perjuicio de que pueda acreditarse que la verdadera voluntad del causante era supeditar el legado a la condición de cónyuge del legatario. Si bien tal hipótesis solo puede ser apreciada judicialmente, en procedimiento contradictorio, con una fase probatoria ajena al procedimiento registral y de recurso gubernativo, o bien reconocida por todos los interesados.

Partiendo de este esquema básico se mantuvieron dos posturas. La primera consideró que la comparecencia del ex cónyuge viudo y legatario en representación de la hija heredera, con omisión en la escritura de cualquier reseña al legado, ponía de manifiesto que las interesadas – heredera y legataria- interpretaban que la voluntad del causante era clara: la disposición se hizo atendiendo a la condición de cónyuge del legatario.

La otra entendió que la escritura inducía a confusión. A lo largo de toda la escritura se omitía cualquier referencia al contenido del legado; la escritura adolecía de falta de tecnicismo, se hacía referencia a partición de herencia, cuando se trataba de heredero único; el denominado cuaderno particional indicaba que no había legados sin especificar razón alguna su exclusión. Por todas estas razones se consideró que debía aclararse el porqué de esta omisión: error por creer que el divorcio produce la extinción automática del legado, renuncia previa del legatario o que esa era la verdadera voluntad del causante.

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

5.- EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA. DERECHO DE REVERSION. CANCELACIÓN: ¿Es posible la cancelación de los derechos de reversión que nacen de una expropiación urbanística con el certificado de recepción de las obras por el Ayuntamiento?.

Se analizaron las resoluciones de 30 de marzo y 13 de octubre de 2016. Esta última resolución plantea la cancelación de la mención registral relativa a la expectativa o derecho de reversión expropiatorio en el caso de ejecución de las obras para las que se realizó la expropiación. No basta para la cancelación la ejecución de las obras y el transcurso de diez años desde la conclusión de las mismas. Además, deberá acreditarse el mantenimiento de la afectación durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio. Todo ello partiendo del artículo 54.2 b) de la Ley de Expropiación Forzosa. Para la resolución, el medio oportuno para cancelar el derecho de reversión en estos casos es la certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa, cuyo fundamento legal deriva directamente de los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Se estudió el artículo 47, en sus apartados 1 y 2, del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Según el artículo 47.2 a) procede el derecho de reversión para ejecutar una actuación de urbanización, tratándose de expropiaciones urbanísticas, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido. Partiendo de este precepto se mantuvieron dos posturas. La primera consideró que la norma no presentaba una singularidad más que en el plazo para ejecutar la obra. Para que no hubiese derecho de reversión además era necesario la afección de las mismas durante al menos otros diez años siguiendo el criterio general. La segunda consideró que el artículo 47.2 a) establecía una regulación específica del derecho de reversión en los supuestos de ejecución de obras de urbanización. Una vez concluidas estas en el plazo de diez años desaparece el derecho de reversión. Esta posición consideró que el artículo 47.1 c) refuerza esta tesis al excluir el derecho de reversión si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, en el caso de haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.

Mayoritariamente se consideró más acertada la primera interpretación, por lo que se concluyó que en el supuesto de hecho planteado debía acreditarse la ejecución de la obra y el mantenimiento de ésta durante diez años en la forma indicada en la resolución.

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

6.- DERECHO DE VUELO. IMPRECIÓN EN SU CONFIGURACIÓN.

Figura inscrita en el Registro una propiedad horizontal con cuatro elementos independientes. El primero es un garaje de tres o cuatro sótanos destinados a garaje. La finca número dos es un taller mecánico también en el sótano. La finca número tres es un complejo polideportivo sobre rasante con una serie de instalaciones al aire libre destinadas a aparcamiento de vehículos, piscina, pistas de deporte, un pequeño edificio de una sola planta "apropiado para otras instalaciones deportivas" y, además, una edificación destinada a club social compuesta de dos plantas y torreón. Y la finca número cuatro es una guardería con do plantas. La propiedad horizontal se inscribió en 1982.

En los estatutos de la división horizontal consta expresamente lo siguiente: "los derechos de vuelo de la finca matriz, serán en su totalidad, privativos de las fincas número tres y cuatro, en orden de la superficie total y en proporción a lo que ocupa cada una de ellas". Y en los folios abiertos a las fincas independientes números tres y cuatro, al final de la descripción de cada una de ellas consta expresamente lo siguiente: "Los derechos de vuelo de la finca matriz, serán en su totalidad, privativos de la finca de este número y la número tres /cuatro, en orden a la superficie total y en proporción a la que ocupa cada una de ellas". Ahora los titulares de la finca número tres -complejo polideportivo- quieren ampliar la edificación sobre dicha finca. Se plantean varias cuestiones: La primera es si lo que está inscrito es un verdadero derecho de vuelo porque no se señala ningún plazo para su ejercicio. Y la segunda duda es si para edificar sobre la finca número tres sería necesario el consentimiento de los propietarios de la finca número cuatro.

Respecto de la primera duda de si lo inscrito es un verdadero derecho de vuelo porque no se señala ningún plazo para su ejercicio, la legislación existente en el momento de la inscripción de la propiedad horizontal (año 1.982), era la del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, en su redacción dada por la reforma de 1.959, que sólo exigía que se indicaran las cuotas de las nuevas plantas y las normas del régimen de comunidad que se constituiría.

Sí se exigió el requisito del plazo por la doctrina DGRN en resolución de 6 de noviembre de 1996, reiterada por otra de 29 de abril de 1999, que señaló que "la reserva, para sí y sus sucesores sin límite de tiempo, por las dueñas de un edificio dividido horizontalmente del derecho a elevar las plantas que ahora o en lo sucesivo permitan las ordenanzas municipales no es que afecte al principio de especialidad por la imprecisión del número de plantas a construir, plazo de realización, duración, imprecisión de los criterios de fijación de las futuras cuotas en la comunidad, sino que ni siquiera constituye un auténtico derecho real, sino la sustracción a los propietarios de la finca edificada (y con carácter perpetuo) de una facultad dominical, que conculca los límites y exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes, que excluye la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (artículos 513, 526, 546, 1.608, 1.655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad".

El Real decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, recogió esta doctrina introduciendo en el artículo 16 RH estas exigencias (número de plantas máximo para edificar y plazo para ejercer el derecho), pero éstas fueron anuladas por las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y de 31 de enero de 2001.

Aunque la anulación de estos apartados del artículo 16 no debería impedir que se puedan exigir al amparo de la citada doctrina DGRN basada en el principio de especialidad, lo cierto es que la falta de estos requisitos no puede afectar a un derecho que ya está inscrito en el Registro de la Propiedad. Los requisitos para la constitución de un derecho son objeto de calificación en el momento de la inscripción del derecho, pero una vez inscrito, como sucede con este caso, queda bajo la salvaguarda de los tribunales y produce todos los efectos legales en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1 LH). Si hay defectos en el título de constitución del derecho, la inscripción registral sólo se podrá modificar con consentimiento del titular del derecho o resolución judicial (artículo 40.d LH).

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

Es evidente que el derecho de vuelo inscrito no se ajusta a los requisitos del artículo 16 RH, normativa vigente en el momento de su constitución, ni las exigencias del principio de especialidad que delimitó la doctrina registral. Ahora bien, el derecho está inscrito y consta tanto en la descripción de las fincas, como en los Estatutos de la Comunidad que, conforme al artículo 5 LPH, constituye un estatuto privativo de la propiedad que perjudica a los terceros desde el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que deberá ser respetado en todo caso.

Sentado lo anterior, el verdadero problema se plantea ahora cuando el titular de uno de los dos elementos pretende por sí solo ejercitar ese derecho de vuelo, edificando y haciendo suyo la edificación resultante. Problema que se plantea por la imprecisión de la configuración del derecho de vuelo inscrito y que pone de manifiesto, una vez más, la importancia de la calificación registral para que los derechos reales accedan al Registro perfectamente delimitados en su extensión y contenido de manera que puedan luego desenvolverse de manera eficaz y plena frente a todos por la voluntad de su titular.

Partiendo de la redacción que consta inscrita, hubo unanimidad en entender que la reserva del derecho de vuelo excluía de manera clara a los titulares de los departamentos que se encuentran bajo rasante - el garaje y el taller en el sótano-, quedando concretado el derecho de vuelo en los titulares de los departamentos tres y cuatro sobre rasante: "los derechos de vuelo serán en su totalidad privativos de las fincas tres y cuatro".

Por otro lado, parece que más que una propiedad horizontal propiamente dicha, que exige una cierta unidad arquitectónica, nos encontramos ante un complejo inmobiliario con dos fincas bajo rasante y que sobre rasante comprende dos parcelas, una con un complejo deportivo y la otra con una guardería, independientes entre sí. Esta asimilación más próxima a un supuesto de parcelación es lo que justifica que el vigente artículo 26.6 TR Ley del Suelo de 2015 exija autorización administrativa para su constitución. Por ello alguno de los asistentes entendió que, si la edificación remanente que ahora pretende materializarse figura en la correspondiente ficha urbanística asignada a cada una de las dos parcelas de forma independiente, podrían los respectivos titulares ejercitar el derecho en la parte que a cada uno le corresponde. Teniendo en cuenta que la edificabilidad se fija, por regla general, en función de la superficie del suelo y que en los Estatutos consta que la reserva del derecho de vuelo es en orden a la superficie total y en proporción a lo que ocupa cada una de ellas, deberían ser consideradas, a estos efectos, como parcelas independientes, cada una de las cuales tendría su propia edificabilidad, que podría estar ya totalmente agotada respecto de una parcela y no de otra, o bien existir remanente en ambas. Si esto resultara acreditado con la pertinente documentación municipal podría aprovecharse por el titular de cada una de las parcelas de forma separada.

Sin embargo, la mayoría entendió que la falta de claridad y precisión de la configuración de esta reserva de vuelo no autorizaba a hacer esta interpretación, pues fácilmente se ve que quedarían vulnerados los derechos del titular del otro departamento en caso de que quien ahora pretende ejercitar el derecho de vuelo agotara para sí toda la edificabilidad remanente. La imprecisión con que el derecho ingresó en el Registro no puede ahora salvarse por la interpretación que pretenda imponer una de las dos partes (artículo 40.d LH). No resulta con claridad que cada elemento lleve inherente el vuelo que corresponda sobre la proyección vertical de su ocupación en el total solar. Más bien parece que el vuelo que se reservó para los titulares de ambos elementos les pertenece en la proporción a la superficie que ocupa cada una de ellas respecto de la superficie total del solar lo que exige que, en ese reparto proporcional o, cuando menos, en la determinación de a quién corresponde la edificabilidad remanente, participen ambos de común acuerdo.

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

- **Paquete de primavera del Semestre Europeo 2018**

La Comisión Europea acaba de presentar sus recomendaciones específicas por país (REP) de 2018, en las que expone las orientaciones en materia de política económica que dirige a cada Estado miembro para los 12 a 18 próximos meses.

Las recomendaciones se centran en reforzar las bases de un crecimiento sostenible e integrador a largo plazo. Se basan en los análisis exhaustivos realizados por la Comisión en los últimos informes por país, que ponen de relieve los problemas heredados en determinados Estados miembros a consecuencia de la crisis financiera y los retos para el futuro.

La mejora del contexto económico permite centrar la atención en un nuevo conjunto de prioridades, oportunidad que debe aprovecharse para hacer lo necesario en el contexto nacional, teniendo en cuenta la estrecha interdependencia de las economías de la UE, en especial las de la zona del euro.

En particular, la Comisión llama a los Estados miembros a emprender reformas estructurales que mejoren el entorno empresarial y las condiciones para la inversión, concretamente

reformando los mercados de productos y servicios, apoyando la innovación, mejorando el acceso de las pequeñas y medianas empresas a la financiación y combatiendo la corrupción.

Pero los Estados miembros también deben reforzar la resiliencia económica ante retos a largo plazo tales como las tendencias demográficas, la migración y el cambio climático. Solo unas economías resistentes a largo plazo pueden garantizar la convergencia económica y la reducción de las desigualdades.

En marzo de 2018, la Comisión concluyó que ocho Estados miembros experimentaban desequilibrios (Alemania, Bulgaria, España, Francia, Irlanda, Países Bajos, Portugal y Suecia), y tres experimentaban desequilibrios excesivos (Croacia, Italia y Chipre). Al igual que en años anteriores, habrá un seguimiento específico de todos los Estados miembros. Esto permitirá a la Comisión seguir de cerca las medidas tomadas dentro del procedimiento de desequilibrio macroeconómico, proceso de supervisión cuya profundidad refleja la magnitud de los desafíos y la gravedad de los desequilibrios.

Próximas etapas

La Comisión invita al Consejo a adoptar las recomendaciones específicas por país, y a los Estados miembros, a aplicarlas completa y oportunamente. Los ministros de la UE deberán debatirlas antes de que los jefes de Estado y de Gobierno de la UE deban aprobarlas. Corresponderá entonces a los Estados miembros aplicarlas a través de sus políticas económicas y presupuestarias nacionales en 2018-2019.

Informe España: <https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/2018-european-semester-country-specific-recommendation-commission-recommendation-spain-es.pdf>

2. DERECHO DE SOCIEDADES

- **La Comisión Europea propone nuevas normas europeas para el Derecho de sociedades.**

La Comisión Europea ha propuesto nuevas normas relativas al Derecho de Sociedades para facilitar la fusión, la escisión o el traslado de empresas dentro del Mercado único. Las nuevas normas también garantizarán la prevención del abuso fiscal y la protección de los derechos de los trabajadores. Las normas estimularán el potencial de crecimiento de las empresas europeas mediante la digitalización del proceso de creación y gestión de una empresa.

La propuesta establece procedimientos comunes a nivel de la UE sobre la manera en que una empresa puede trasladarse de un país a otro de la UE, fusionarse o escindirse en dos o más nuevas entidades en diferentes Estados.

En la actualidad solo hay 17 Estados miembros que ofrezcan un procedimiento íntegramente en línea para el registro de sociedades. Con arreglo a las nuevas normas, las empresas podrán inscribirse, establecer nuevas sucursales o presentar documentos en el registro mercantil en línea en todos los Estados miembros. La digitalización hace que el proceso de creación de una empresa sea más rentable y eficaz:

- el registro en línea dura como media la **mitad del tiempo** y puede ser hasta **tres veces más barato** que el tradicional realizado en papel;
- el ahorro en el caso del registro y la presentación de una solicitud a tal efecto en línea con arreglo a las nuevas normas se estima en un cifra comprendida **entre los 42 y los 84 millones de euros** al año para las empresas de la UE;
- el principio de «solo una vez», incluido en la presente propuesta, acaba con la necesidad de presentar varias veces la misma información a distintas autoridades en el ciclo de vida de una empresa;
- se pondrá a disposición de todas las partes interesadas más información sobre las sociedades de forma gratuita en los registros mercantiles.

Para prevenir el fraude y las prácticas abusivas, las autoridades nacionales podrán basarse recíprocamente en sus datos sobre los directivos inhabilitados. Si sospechan de la existencia de un fraude, las autoridades seguirán pudiendo solicitar la presencia física de los propietarios de la empresa.

La propuesta de Directiva deberá ser aprobada por el Parlamento Europeo y el Consejo, y posteriormente implementada en todas las legislaciones nacionales de los Estados miembro.

Directiva en lo que respecta al uso de herramientas y procesos digitales en el Derecho de sociedades

Directiva en lo que respecta a las conversiones, fusiones y escisiones transfronterizas.

3. MERCADO INTERIOR

- **Normativa dirigida a facilitar la obtención de financiación en los mercados de capitales por parte de las empresas más pequeñas.**

La Comisión Europea ha propuesto nuevas normas a fin de ofrecer a las pequeñas y medianas empresas (pymes) un mejor acceso a la financiación a través de mercados públicos.

El objetivo es reducir los trámites burocráticos para las pequeñas y medianas empresas que intentan emitir valores y cotizar en «mercados de pymes en expansión», una nueva categoría de centro de negociación destinado a los pequeños emisores, así como promover la liquidez de las acciones de pymes que cotizan en mercados públicos. Las nuevas normas introducirán una solución más proporcionada para apoyar la cotización de las pymes, al tiempo que preservarán la protección de los inversores y la integridad del mercado.

Principales modificaciones propuestas en las normas sobre la cotización de pymes:

- Adaptar las actuales obligaciones de llevar registros de las personas con acceso a información sensible que puede afectar a los precios, de modo que se evite imponer una carga administrativa excesiva a las pymes pero se permita al mismo tiempo a las autoridades competentes seguir investigando las operaciones con información privilegiada.
- Permitir que los emisores que hayan cotizado al menos tres años en un mercado de pymes en expansión presenten un folleto simplificado cuando pasen a un mercado regulado.
- Hacer más fácil para los centros de negociación especializados en la emisión de bonos su registro como mercados de pymes en expansión. Para ello, se establecerá una nueva definición de los emisores exclusivamente de deuda, que serían aquellos que emitan menos de 50 millones EUR en bonos durante un período de 12 meses.

- Crear un conjunto de normas comunes sobre contratos de liquidez aplicables a los mercados de pymes en expansión de todos los Estados miembros, paralelamente a las normas nacionales.

Esta iniciativa comprende una propuesta legislativa que introduce modificaciones técnicas en el Reglamento sobre abuso de mercado y el Reglamento sobre el folleto, además de otras modificaciones técnicas de actos delegados de la Directiva sobre los mercados de instrumentos financieros (MiFID II).

La propuesta de Reglamento por el que se modifican las normas sobre abuso de mercado y sobre el folleto será debatida ahora por el Parlamento Europeo y el Consejo. Las modificaciones del acto delegado de la MiFID II se publicarán en Internet durante un período de consulta de cuatro semanas, transcurrido el cual serán adoptadas por la Comisión y enviadas al Parlamento Europeo y al Consejo para su examen.

Más información: https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/growth-and-investment/capital-markets-union_en#action-plan

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO
INMOBILIARIO



Año XCIV • Marzo-Abril • Núm. 766

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

Dedicada, en general, al estudio
del Ordenamiento Civil y Mercantil,
y especialmente al Régimen Hipotecario

Año XCIV • Marzo-Abril 2018 • Núm. 766

REVISTA BIMESTRAL



Todos los trabajos son originales.
La Revista no se identifica necesariamente con las
opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Dirección de la RCDI: Diego de León, 21.—28006 Madrid.—Tel. 91 270 17 62
www.revistacritica.es
revista.critica@corpme.es

© Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España
I.S.S.N.: 0210-0444
I.S.B.N.: 84-500-5636-5
Depósito legal: M. 968-1958
Marca Comunitaria N.º 013296281

Imprime: J. SAN JOSÉ, S. A.
Manuel Tovar, 10 - 2.ª planta
28034 Madrid

No está permitida la reproducción total o parcial de esta revista, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

CONSEJO DE REDACCIÓN

Presidente

Don Aurelio Menéndez Menéndez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Comisión ejecutiva

Doña María Emilia Adán García
Decana del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Don Francisco Javier Gómez Gállego
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Don Manuel Ballesteros Alonso
Director del Servicio de Estudios
del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Consejero-Secretario de la Revista

Don Francisco Javier Gómez Gállego
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Consejeros

Don Eugenio Fernández Cabaleiro
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Fernando Muñoz Cariñanos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don José Manuel García García
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Antonio Pau Pedrón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Don José Poveda Díaz
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Don Juan Pablo Ruano Borrella
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Joaquín Rams Albesa
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Don Juan Sarmiento Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Luis M.ª Cabello de los Cobos y Mancha
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Carlos Lasarte Álvarez
Catedrático de Derecho Civil
UNED Madrid

Don Antonio Manuel Morales Moreno
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Ángel Rojo Fernández-Río
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Fernando Curiel Lorente
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Francisco Javier Gómez Gállego
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Don Juan María Díaz Fraile
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

**Don Fernando Pedro
Méndez González**
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Don Vicente Domínguez Calatayud
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Eugenio Rodríguez Cepeda
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Don Juan José Pretel Serrano
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Alfonso Candau Pérez
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad y
Mercantiles de España

Don Luis Fernández del Pozo
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Don Cándido Paz-Ares Rodríguez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Gonzalo Aguilera Anegón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles
de España

Comité editorial

con funciones de evaluación externa

Don Antonio Manuel Morales Moreno
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Vicente Guilarte Gutiérrez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Don Fernando Pantaleón Prieto
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Don Guillermo Jiménez Sánchez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

SUMARIO / SUMMARY

	<u>Págs.</u>
ESTUDIOS / STUDIES	
ESTANCONA PÉREZ, Araya Alicia: «La protección del consumidor en el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico» / <i>Consumer protection in timeshare accommodation</i>	685
GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos: «Las obras de accesibilidad universal en los inmuebles en el Derecho privado español (estudio especial de la propiedad horizontal)» / <i>The works of universal accessibility in real estate in Spanish private law (special study of the horizontal property)</i>	719
ROBLES LATORRE, Pedro: «Problemas de la inscripción de la renuncia abdicativa del dominio en el Registro de la Propiedad» / <i>Problems of the registration of the abdicative holder of the domain in the Registry of the Property</i>	775
SEVILLA BUJALANCE, Juan Luis: «La capacidad matrimonial del menor de edad, ¿una reforma necesaria?» / <i>Children's legal capacity to contract marriage: A necessary reform?</i>	799
DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES	
BOTELLO HERMOSA, José María: «El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU una exclusión condicionada» / <i>The controversial section 5e) of the Urban Leasing Act (of the LAU). A conditional exclusion</i>	821

DERECHO COMPARADO / COMPARATIVE LAW

TORRES MANRIQUE, Jorge Isaac: «Consideraciones a propósito del interdicto de recobrar por despojo judicial. El caso en que el predio lanzado pertenece a otra persona» / <i>Considerations on the subject of court interdict to recover dispossession. The case in which the property belongs to someone else launched</i>	847
--	-----

**RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL /
RESOLUTIONS OF DIRECTORATE OF NOTARIES
AND REGISTRIES**

Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por Juan José JURADO JURADO.....	871
Comentarios a Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por Vicente DOMÍNGUEZ CALATAYUD.....	969

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES

1. DERECHO CIVIL:

1.1. Parte general:

— «La educación religiosa y la realización de los sacramentos de los menores» / <i>Religious education and the realization of sacraments of the minors</i> , por María Isabel DE LA IGLESIA MONJE	977
---	-----

1.2. Derecho de familia:

— «La responsabilidad de los bienes gananciales. El ejercicio del comercio por persona casada y la posición del cónyuge no comerciante (I)» / <i>The responsibility of the joint property. The exercise of the trade for married person and the position of the spouse not businessman (I)</i> , por Ana Isabel BERROCAL LANZAROT	995
---	-----

1.3. Derechos reales:

— «La concurrencia de un derecho o interés propios como condición necesaria de la legitimación de notarios y registradores para impugnar las resoluciones de la	
---	--

	DGRN ante los tribunales civiles» / <i>The existence of a right or interest of their own as a necessary condition for the acknowledgement of the legal standing of notaries and registrars to challenge the decisions of the DGRN before the civil courts</i> , por Antonio MARTÍNEZ SANTOS.....	1026
1.5.	Obligaciones y Contratos:	
	— «Control de transparencia en el préstamo hipotecario multidivisa» / <i>Transparency control in multicurrency mortgage loans</i> , por Beatriz SÁENZ DE JUBERA HIGUERO.....	1042
1.6.	Responsabilidad civil:	
	— «Derecho de daños y derecho antidiscriminatorio: estereotipos y discriminación por género, edad y discapacidad» / <i>Tort law and non-discriminatory law: stereotypes and gender, age and disability discrimination</i> , por Isabel ESPÍN ALBA.....	1056
1.7.	Concursal:	
	— «Tracto sucesivo y convenio concursal» / <i>Chain of titles and insolvency settlements</i> , por Teresa Asunción JIMÉNEZ PARÍS.....	1078
2.	MERCANTIL:	
	— «Las Juntas generales clandestinas y la buena fe» / <i>Clandestine general shareholders meetings and good faith</i> , por Francisco REDONDO TRIGO.....	1098
3.	URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados.	
	— «La reparcelación inversa o reversión de la reparcelación: ¿realidad o ficción?» / <i>The reversion or inversion of plot-redivision projects: reality or fiction?</i> , por Eugenio-Pacelli LANZAS MARTÍN.....	1117
4.	DERECHO BANCARIO:	
	— «Permuta financiera vinculada a préstamo hipotecario: ocultación de riesgos, frustración de expectativas y pér-	

didias patrimoniales asociadas a la contratación» / *Swap linked to mortgage loan: risk hiding, expectations frustration and wealth losses related to contract process*, por Ana María PÉREZ VALLEJO..... 1134

**RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY
INFORMATION**

«La fiscalidad de la promoción inmobiliaria: Estudio integral de la tributación del proceso urbanístico y propuestas de mejora», de Pablo CHICO DE LA CÁMARA, por Sofía BORGIA SORROSAL..... 1169

«La oposición a la ejecución por defectos procesales: estudio del artículo 559 LEC», de Rafael CASTILLO FELIPE, por Santiago ARAGONÉS SEJO 1171

REVISTA ARANZADI DE

Derecho Ambiental

NÚM. 39 · ENERO-ABRIL 2018

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR

RAMÓN MARTÍN MATEO

DIRECCIÓN

GERMÁN VALENCIA MARTÍN

SECRETARÍA

JUAN ROSA MORENO

JAVIER SERRANO GARCÍA

La transformación del modelo energético, *Juan Rosa Moreno*

Información ambiental y transparencia pública, *Severiano Fernández Ramos*

La ordenación de los espacios marinos en la Unión Europea y en España,
José Zamorano Wisnes

Contratación pública ecológica y objeto del contrato: el diseño verde de las prestaciones contractuales en el Derecho Comunitario e interno, *Alejandro Román Márquez*

El régimen tradicional de la responsabilidad por daños ambientales en España,
José Miguel Beltrán Castellanos

Y muchos más artículos interesantes en las páginas interiores...

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



THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

TRIBUNA

JUAN ROSA MORENO

LA TRANSFORMACIÓN DEL MODELO ENERGÉTICO.....	9
--	---

DOCTRINA

SEVERIANO FERNÁNDEZ RAMOS

INFORMACIÓN AMBIENTAL Y TRANSPARENCIA PÚBLICA.....	19
--	----

JOSÉ ZAMORANO WISNES

LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS MARINOS EN LA UNIÓN EUROPEA Y EN ESPAÑA	69
--	----

ALEJANDRO ROMÁN MÁRQUEZ

CONTRATACIÓN PÚBLICA ECOLÓGICA Y OBJETO DEL CONTRATO: EL DISEÑO «VERDE» DE LAS PRESTACIONES CONTRACTUALES EN EL DERECHO COMUNITARIO E INTERNO.....	97
--	----

JOSÉ MIGUEL BELTRÁN CASTELLANOS

EL RÉGIMEN TRADICIONAL DE LA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS AMBIENTALES EN ESPAÑA.....	133
---	-----

JURISPRUDENCIA

RESEÑAS DE JURISPRUDENCIA (SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2017)

I. TRIBUNAL SUPREMO.....	189
II. AUDIENCIA NACIONAL.....	199
III. TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA.....	201

LEGISLACIÓN

CRÓNICAS

RAFAEL COSTA FREIRA, GUILHERME DE SOUZA MENDES

PAGO POR SERVICIOS AMBIENTALES: ANÁLISIS DE ALGUNAS EXPERIENCIAS INTERNACIONALES Y DE LA REALIDAD BRASILEÑA..... 215

DANIEL DEL CASTILLO MORA

EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS APROVECHAMIENTOS FORESTALES EN LOS MONTES PÚBLICOS. ESPECIAL REFERENCIA A LA NORMATIVA ANDALUZA 235

RESEÑAS

RESEÑAS..... 257

DOCUMENTOS

COMUNICACIÓN DE LA COMISIÓN: «EL FUTURO DE LOS ALIMENTOS Y DE LA AGRICULTURA» [COM (2017) 713 FINAL, DE 29.11.2017]..... 275

INFORME DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO Y AL CONSEJO: «EVALUACIÓN DE 2017, CON ARREGLO AL ARTÍCULO 24, APARTADO 3, DE LA DIRECTIVA 2012/27/UE RELATIVA A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, DE LOS AVANCES REALIZADOS POR LOS ESTADOS MIEMBROS EN LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS NACIONALES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA 2020 Y EN LA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE DICHA DIRECTIVA» [COM (2017) 687 FINAL, DE 23.11.2017]..... 305

INFORME DE LA COMISIÓN: «INFORME SOBRE LA APLICACIÓN EN LOS ESTADOS MIEMBROS, DURANTE EL PERÍODO 2012-2014, DE LA DIRECTIVA 96/82/CE RELATIVA AL CONTROL DE LOS RIESGOS INHERENTES A LOS ACCIDENTES GRAVES EN LOS QUE INTERVENGAN SUSTANCIAS PELIGROSAS» [COM (2017) 665 FINAL, DE 16.11.2017]... 323

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES..... 341

REVISTA
DE DERECHO
BANCARIO
Y BURSÁTIL

149

AÑO XXXVII
ENERO-MARZO 2018

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN
BANCARIA Y BURSÁTIL

DIRECTOR
JUAN SÁNCHEZ-CALERO GUILARTE

THOMSON REUTERS
ARANZADI

ÍNDICE

	<u>Página</u>
— Manuel Olivencia Ruiz. In Memoriam. <i>Juan Sánchez-Calero Guilarte</i>	7

ARTÍCULOS-DOCTRINA

— Las operaciones vinculadas intragrupo. Estado de la cuestión en Derecho Español y necesidad de su reforma. <i>Luis Fernández del Pozo</i>	11
— La política de préstamo responsable en la Unión Europea. En particular, la valoración del mérito crediticio. <i>Esther Arroyo Amayuelas</i>	65
— El contrato de consejero ejecutivo. Notas para el desarrollo de su régimen jurídico. <i>Paula Del Val Talens</i>	95
— Los incomprensidos intereses de demora. <i>Cristina Fernández San Miguel</i>	131
— La implicación del socio que votó a favor en el proceso de impugnación del acuerdo. <i>Juan Sánchez-Calero Guilarte</i>	155

CRÓNICAS

— La aplicación de la normativa MIFID II desde el 3 de enero de 2018 y su trasposición al ordenamiento español. <i>Alberto J. Tapia Hermida</i>	187
— El carácter exclusivo de las tareas de supervisión prudencial de las entidades de crédito desempeñadas por el BCE a la luz de la Sentencia del Tribunal General de 16 de mayo de 2017. <i>José Luis García de Cal</i>	203
— El servicio de mediación electrónica de las plataformas de financiación participativas: marco regulador. <i>Isabel Rodríguez Martínez</i>	219
— La gestión de pagos en el «crowdfunding». <i>Fernando L. de la Vega García</i> ..	255

JURISPRUDENCIA

- De nuevo, sobre la naturaleza jurídica de la hipoteca multidivisa (a propósito de la STS de 15 de noviembre de 2017). *Luis Cazorla González-Serrano* 277
- Un paso más en el control de las cláusulas abusivas: la STS de 14 de diciembre de 2017 sobre el IRPH. *Beatriz Sáenz de Jubera Higuero*..... 289

NOTICIAS

- 1. XV Seminario Harvard-Complutense de Derecho Mercantil 315
- 2. Las ventas agrupadas de préstamos hipotecarios con otros productos financieros y seguros en la futura Ley de contratos de crédito inmobiliario..... 321
- 3. Publicación del Real Decreto-Ley 19/2017 sobre cuentas de pago básicas.. 329
- 4. Acción individual: impago de deuda, incumplimiento de deberes legales y carga probatoria 333

RECENSIONES

- Recensión al libro «La Reforma del Sistema de Pos-contratación en los Mercados de Valores», de Aurora Martínez Flórez, Francisco Garcimartín Alférez y Andrés Recalde Castells. *Rebeca Herrero Morant*..... 339

BIBLIOGRAFÍA

- DERECHO BANCARIO 349
- DERECHO BURSÁTIL..... 352
- TÍTULOS VALORES 354

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXI FASCÍCULO I

Enero-marzo, 2018



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
Y PARA LAS ADMINISTRACIONES
TERRITORIALES

BOE BOLETIN
OFICIAL DEL
ESTADO

ÍNDICE DEL ANUARIO DE DERECHO CIVIL 2018, FASCÍCULO I

	<i>Pág.</i>
In Memoriam	
Manuel Peña BERNALDO DE QUIRÓS, por Antonio Pau	5
Aurelio MENÉNDEZ, por Ricardo Alonso Soto	9
Estudios monográficos	
Xabier BASOZABAL ARRUE: «“Enriquecimiento injusto” comparado: una aproximación al Derecho inglés de Restituciones»	13
M. ^ª Teresa ALONSO PÉREZ: «La promesa pública y unilateral de prestación o recompensa y la modernización del Derecho de obligaciones y contratos (análisis de Derecho comparado y en contraste con los textos de Derecho contractual europeo)»	79
Lydia NORIEGA RODRÍGUEZ: «Riesgo, desamparo y guarda: su regulación tras la reforma legislativa del sistema de protección a la infancia y adolescencia»	111
Bibliografía	
LIBROS	
A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO	
ARROYO AMAYUELAS, Esther/SERRANO DE NICOLÁS, Ángel (dirs.): «La europeización del Derecho Privado: cuestiones actuales», por Andrés Domínguez Luelmo	153
CALVO CARAVACA, Alfonso-Luis/CARRASCOSA GONZÁLEZ, Javier: «Derecho internacional privado», por Mariano Yzquierdo Tolsada.....	162
SCHWEIZER, Urs:«Spieltheorie und Schuldrecht», por Francisco J. Andrés Santos	166
REVISTAS ESPAÑOLAS	
Por Isabel ARANA DE LA FUENTE	171
Jurisprudencia del Tribunal Supremo	
SENTENCIAS	
A cargo de: Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ. Colaboran: Ignacio DÍAZ DE LEZCANO, Nicolás DÍAZ DE LEZCANO, Luis Alberto GODOY DOMÍNGUEZ, Sebastián LÓPEZ MAZA, Carlos ORTEGA MELIÁN, Antonio Ismael RUIZ ARRANZ, Francisco SANTANA NAVARRO	197

REVISTA ARANZADI DE DERECHO Y

Nuevas Tecnologías

NÚM. 46 · ENERO-ABRIL 2018

PRESIDENCIA

GONZALO AGUILERA ANEGÓN
FCO. JAVIER ORDUÑA MORENO

DIRECCIÓN

JAVIER PLAZA PENADÉS
LUIS GALLEGO FERNÁNDEZ
EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO

El proyecto de la nueva Ley Orgánica de protección de datos,
Javier Plaza Penadés

**Contribución de la CNDUMI/UNCITRAL a la regulación
del comercio electrónico,** *Agustín Madrid Parra*

Titularidad y responsabilidad en la economía del dato,
Eduardo Vázquez de Castro

Las notificaciones electrónicas en el proceso judicial,
Juan Ignacio Cerdá Meseguer

Derechos de autor en plataformas digitales, *Chiara Civitelli*

Caso Uber y la adaptación de la normativa europea a la Sentencia
del TJUE de 20 de diciembre de 2017: la oportunidad legislativa portuguesa,
Araya Alicia Estancona Pérez

Pasado, presente y futuro del canon digital, *Juan Calvo Végez*

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
THOMSON REUTERS
PROVIEW™



Registradores
DE ESPAÑA

THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

ABREVIATURAS	7
--------------------	---

EDITORIAL

JAVIER PLAZA PENADÉS

EL PROYECTO DE LA NUEVA LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	15
--	----

ESTUDIOS JURÍDICOS

AGUSTÍN MADRID PARRA

CONTRIBUCIÓN DE LA CNUDMI/UNCITRAL A LA REGULACIÓN DEL COMERCIO ELECTRÓNICO	21
UNCITRAL contribution to e-commerce regulation	

EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO

TITULARIDAD Y RESPONSABILIDAD EN LA ECONOMÍA DEL DATO	47
Ownership rights and liability of the data economy	

JUAN IGNACIO CERDÁ MESEGUER

LAS NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS EN EL PROCESO JUDICIAL	87
Electronic notifications in the context of judicial proceeding	

CHIARA CIVITELLI

DERECHOS DE AUTOR EN LAS PLATAFORMAS DIGITALES	117
Copyright in digital platforms	

ARAYA ALICIA ESTANCONA PÉREZ

EL CASO UBER Y LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA EUROPEA A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017: LA OPORTUNIDAD LEGISLATIVA PORTUGUESA	135
The UBER case and the adaptation of european legislation to the judgment of the Court of Justice of the European Union of 20 december 2017: The portuguese legislative opportunity	

JUAN CALVO VÉRGEZ

PASADO, PRESENTE Y FUTURO DEL CANON DIGITAL.....	157
Past, present and future of the digital canon	

CUESTIONES

SANTIAGO J. MORA

LETRAS DE CAMBIO, PAGARÉS Y CHEQUES NO CARTULARES, ELECTRÓNICOS O DIGITALES, EN EL DERECHO ARGENTINO	209
--	-----

ANTONIO MERCHÁN MURILLO

E-CODEX: SOLUCIONES DE E-JUSTICIA INTEROPERABLE EN LA UNIÓN EUROPEA	231
e-Codex: Interoperable e-Justice solutions in the European Union	

LEGISLACIÓN

LEGISLACIÓN NACIONAL PROYECTADA.....	249
LEGISLACIÓN COMUNITARIA.....	251

JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA.....	257
---------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA THOMSON REUTERS.....	327
-----------------------------------	-----

NORMAS DE PUBLICACIÓN.....	329
----------------------------	-----

**DIÁLOGO ENTRE LOS TRIBUNALES
ESPAÑOLES Y EL TRIBUNAL DE JUSTICIA
DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE
LA TUTELA JUDICIAL DEL CONSUMIDOR
AL AMPARO DE LA DIRECTIVA 93/13/CEE**

MARÍA JOSÉ GARCÍA-VALDECASAS DORREGO



**DIÁLOGO ENTRE LOS TRIBUNALES
ESPAÑOLES Y EL TRIBUNAL DE JUSTICIA
DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE
LA TUTELA JUDICIAL DEL CONSUMIDOR
AL AMPARO DE LA DIRECTIVA 93/13/CEE**

**Estudio sobre el papel que los Jueces españoles
han desempeñado en la implementación
de la Directiva 93/13/CEE y sobre
la jurisprudencia del Tribunal de Justicia
de la Unión Europea**

Por

MARÍA JOSÉ GARCÍA-VALDECASAS DORREGO



CENTRO DE ESTUDIOS

ÍNDICE

PRÓLOGO	11
ABREVIATURAS	23
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	27
CAPÍTULO 2. PRIMERA ETAPA. EL COMIENZO DEL DIÁLOGO	33
2.1. LAS PRIMERAS CUESTIONES PREJUDICIALES PLANTEADAS POR ÓRGANOS JURISDICCIONALES ESPAÑOLES	33
2.1.1. Océano Grupo Editorial y Salvat Editores.....	33
2.1.2. Mostaza Claro	38
2.1.3. Asturcom Telecomunicaciones	43
2.1.4. Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.....	48
2.2. LOS CIMIENTOS DEL DIÁLOGO	51
CAPÍTULO 3. SEGUNDA ETAPA. EL DIÁLOGO CUESTIONANDO LAS NORMAS ESPAÑOLAS	55
3.1. EL PROCEDIMIENTO MONITORIO	55
3.1.1. Banco Español de Crédito.....	55
3.1.2. Finanmadrid EFC.....	63
3.1.3. Aktiv Kapital Portofolio Investment.....	70
3.1.4. Valoración	71
3.2. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	73
3.2.1. Los orígenes del diálogo	73
3.2.1.1. Aziz	73

3.2.1.2.	La respuesta del legislador español: la Ley 1/2013	80
3.2.1.3.	Banco Popular Español	81
3.2.2.	Cuestiones prejudiciales cuestionando la reforma de la Ley 1/2013	82
3.2.2.1.	Unicaja Banco y Caixabank	82
3.2.2.2.	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria-Banco Grupo Cajatres-Ibercaja Banco	86
3.2.2.3.	BBVA	89
3.2.2.4.	Sánchez Morcillo	92
3.2.2.5.	Banco Primus	98
3.2.3.	Cuestiones prejudiciales que quedan fuera del ámbito de aplicación de la Directiva 93/13/CEE	108
3.2.3.1.	Barclays Bank	108
3.2.3.2.	Sánchez Morcillo II.....	110
3.2.3.3.	Garzón Ramos y Ramos Martín.....	113
3.2.3.4.	Banco Popular Español S.A. y PL Salvador.....	114
3.2.4.	Asuntos pendientes	114
3.2.4.1.	La cláusula de vencimiento anticipado	114
3.2.4.2.	La cláusula de intereses moratorios	120
3.2.4.3.	El control de las prácticas comerciales desleales	121
3.2.5.	Valoración	123
3.3.	LOS PROCEDIMIENTOS DECLARATIVOS.....	126
3.3.1.	Constructora Principado	126
3.3.2.	Sales Sinués	128
3.3.3.	Fernández Oliva.....	132
3.3.4.	Gutiérrez Naranjo	134
3.3.4.1.	La doctrina del Tribunal Supremo sobre la cláusula suelo	134
3.3.4.2.	Gutiérrez Naranjo.....	138
3.3.5.	Asuntos pendientes	143
3.3.6.	Valoración	144

CAPÍTULO 4. TERCERA ETAPA. LA EXTENSIÓN DEL DIÁLOGO A OTRAS NORMAS PROCESALES	149
4.1. EL PROCEDIMIENTO DE JURA DE CUENTAS	149
4.1.1. Margarit Panicello.....	149
4.1.2. Valoración.....	151
4.2. EL PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL...	154
4.2.1. Relación entre el procedimiento de venta extrajudicial y el procedimiento de ejecución hipotecaria.....	154
4.2.2. Banco Santander	159
4.2.3. Valoración	166
4.3. EL JUICIO VERBAL DE PROTECCIÓN DEL DERECHO REAL INSCRITO.....	168
4.3.1. Banco Santander	168
4.3.2. Valoración	173
CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES	175
CAPÍTULO 6. JURISPRUDENCIA.....	183
6.1. JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA.....	183
6.2. JURISPRUDENCIA NACIONAL	186
CAPÍTULO 7. LEGISLACIÓN	189
7.1. LEGISLACIÓN NACIONAL	189
7.2. LEGISLACIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA	190
CAPÍTULO 8. ANEXOS.....	193
8.1. PETICIONES DE DECISIÓN PREJUDICIAL REMITIDAS POR LOS TRIBUNALES ESPAÑOLES	193
8.2. ESTADÍSTICAS.....	202
8.2.1. Peticiones planteadas por los Tribunales españoles por año	202
8.2.2. Naturaleza de los órganos remitentes	203
8.2.3. Procedimientos acelerados.....	206
8.2.4. Duración de los procedimientos prejudiciales.....	206
8.3. PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA EN RELACIÓN CON LAS PREGUNTAS REMITIDAS.....	209
8.4. ASUNTOS PENDIENTES.....	242
8.4.1. Asuntos en los que se pregunta sobre la cláusula de intereses moratorios y sobre la cesión de créditos.....	242

8.4.2.	Asuntos en los que se pregunta sobre la cláusula de vencimiento anticipado	244
8.4.3.	Asunto en los que se pregunta sobre el control de las prácticas comerciales desleales en el procedimiento de ejecución hipotecaria	248
8.4.4.	Asunto en el que se pregunta sobre el control de las cláusulas abusivas y de las prácticas comerciales desleales en la Jura de cuentas.....	249
8.5.	DIRECTIVA 93/13/CEE.....	250
GLOSARIO	263

+ ebook
GRATIS

LAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO CIVIL DEL AÑO 2015

RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO
(Director)



tirant
lo blanch

TRATADOS



**CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO**

TRATADOS

Son unos 130 aproximadamente los artículos de nuestro Código Civil modificados a lo largo del año 2015 por la Ley 12/2015, de 24 de junio, en materia de concesión de la nacionalidad española a los sefardíes originarios de España (disposición final 1ª), la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción voluntaria (disposición final 1ª), la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de la Justicia y del Registro Civil (disposición final 2ª), la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia (art. 2º), y la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (disposición final 1ª). Se trata de modificaciones carentes de unidad, derivadas o relacionadas con otros cambios legislativos introducidos por las mencionadas leyes. De ahí que afecten a muy diversas materias. Su alcance sustantivo es también diverso, desde la mera sustitución de la intervención del Juez por la del Secretario judicial (ahora Letrado de la Administración de la Justicia) o la del Notario, en concordancia con las competencias atribuidas a los mismos por la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, hasta la reducción del plazo de prescripción de las acciones personales a cinco años.

En esta obra se ofrece en un único volumen el equivalente de una nueva edición de los diversos Comentarios al Código Civil existentes en el mercado, al exponer artículo por artículo un comentario de todas y cada una de esas modificaciones.



tirant
lo blanch

Índice

Artículo 9.4	25
1. Redacción actual del precepto.....	25
2. El párrafo primero del art. 9.4 CC. Ley aplicable a la determinación y carácter de la filiación por naturaleza. Estructura de la norma.....	26
3. Ley aplicable a la filiación y art. 9.4 CC. Primer punto de conexión: la residencia habitual del hijo.....	27
3.1. Fundamentos de la conexión «residencia habitual».....	27
3.2. Residencia habitual del hijo y conflicto móvil.....	30
4. Ley aplicable a la filiación y art. 9.4.I CC. Segundo punto de conexión: la nacionalidad del hijo.....	32
4.1. La conexión «nacionalidad del hijo».....	32
4.2. Problemas de aplicación de la conexión «Ley nacional del hijo».....	35
5. Ley aplicable a la filiación y art. 9.4.I CC. Tercer punto de conexión: la Ley sustantiva española.....	36
5.1. La conexión judicial.....	36
5.2. Las normas españolas reguladoras de la filiación y de las relaciones paterno filiales como normas internacionalmente imperativas.....	38
6. Cuestiones particulares del art. 9.4 CC.....	39
6.1. El carácter materialmente orientado del art. 9.4.I CC.....	39
6.2. Reenvío de primer grado y art. 9.4.I CC.....	46
6.3. Derecho interregional y residencia habitual en el art. 9.4.I CC.....	48
6.4. Fraude de Ley y art. 9.4.I CC.....	49
7. Ámbito de la ley reguladora de la determinación y carácter de la filiación por naturaleza.....	49
7.1. Aspectos generales.....	49
7.2. Incidencia del orden público internacional.....	52
7.3. El reconocimiento de la filiación en Derecho internacional privado.....	53
8. Ley aplicable a los efectos de la filiación natural.....	56
8.1. Remisión en favor del Convenio de La Haya de 19 octubre 1996.....	56
8.2. Ley aplicable a otros efectos jurídicos derivados de la filiación no regulados por el art. 9.4.II CC.....	58
9. Filiación determinada en el extranjero. Acceso al registro civil español.....	60
10. Gestación por sustitución y filiación determinada en el extranjero. Acceso al Registro Civil español.....	61
Artículo 9.6	67
1. Introducción.....	67
2. Ley aplicable a la protección de menores.....	68
2.1. Aspectos generales.....	68
2.2. Medidas de protección de menores adoptadas por autoridades de los Estados contratantes. Regla general: Ley de la residencia habitual del niño.....	70
2.3. Medidas de protección de menores adoptadas por autoridades de los Estados contratantes. Excepción: Ley del país con el que la situación presente un vínculo estrecho.....	73
2.4. Medidas de protección de menores adoptadas por autoridades de los Estados contratantes. Regla especial: cambio de país de residencia habitual del niño.....	73

2.5. Medidas de protección de menores nacidas ope legis. La patria potestad.....	74
2.6. Ley aplicable al ejercicio de la responsabilidad parental.....	78
2.7. Otros aspectos particulares del Convenio de La Haya de 19 octubre 1996.....	78
2.8. Ámbito de aplicación de la Ley reguladora de las «medidas de protección» y de la responsabilidad parental del niño.....	80
2.9. Protección de menores y supuestos en los que son aplicables los arts. 9.4 CC y 9.6 CC.....	80
2.10. Ley aplicable a la tutela consular.....	81
2.11. Ley aplicable a la tutela consular.....	82
2.12. Ley aplicable a las medidas de protección del menor en casos de crisis matrimonial internacional.....	82
3. Ley aplicable a la protección de mayores.....	85
3.1. Ley de la residencia habitual.....	85
3.2. Ley aplicable a la auto-tutela.....	87
Artículo 9.8	89
1. Redacción actual del precepto y ámbito aplicativo del art. 9.8 CC.....	89
2. Reglamento sucesorio europeo y Ley aplicable a la sucesión en supuestos internacionales.....	90
2.1. Aspectos básicos.....	90
2.2. Ley nacional del causante elegida por éste. Professio juris.....	91
2.3. Ley de la última residencia habitual del causante.....	97
2.4. Ley del país con el que el supuesto presenta los vínculos más estrechos.....	100
2.5. Ámbito de la Ley sucesoria y cuestiones sujetas a conexiones propias.....	103
2.6. Ley aplicable a los testamentos y a los testamentos mancomunados.....	103
2.7. Ley aplicable a los pactos sucesorios.....	106
2.8. Ley aplicable a los derechos sucesorios del cónyuge viudo.....	107
Artículo 19	113
Artículo 21	115
Artículo 22	119
Artículo 23	121
Artículo 47	123
Artículo 48	123
Artículo 49	133
Artículo 51	137
Artículo 52	143
Artículo 53	147
Artículo 55	149
Artículo 56	153

Artículo 57	155
Artículo 58	159
Artículo 60	161
Artículo 62	171
Artículo 63	175
Artículo 65	179
Artículo 73	183
Artículo 81	187
1. La separación legal tras la Ley 15/2015, de 2 de julio.....	187
2. La separación judicial	190
3. Breve referencia a la naturaleza de la acción de separación.....	192
Artículo 82	195
1. Las nuevas formas desjudicializadas de separación y divorcio: aspectos generales	195
2. Hijos menores y formas desjudicializadas de separación y divorcio: supuestos dudosos	197
2.1. Menores declarados en desamparo	197
2.2. El caso del <i>nasciturus</i>	199
2.3. Hijos menores no comunes.....	200
3. Hijos mayores o emancipados y separación no judicial.....	201
3.1. Medidas del convenio que les afectan	201
3.2. Consentimiento de los hijos mayores y efectos derivados de su falta.....	203
4. Asistencia preceptiva de letrado	206
5. Otorgamiento por separado de los consentimientos en la separación notarial	208
6. ¿Cabe prestación del consentimiento por apoderado en la separación notarial?	209
Artículo 83	211
1. Efectos de la separación legal.....	211
2. La escritura pública de separación matrimonial y su contenido	214
3. Eficacia de las medidas adoptadas en la separación	218
4. Efectos de la presentación de la demanda o que pudieran adoptarse antes de ella y lagunas de regulación en la separación notarial.....	219
5. Efectos frente a terceros de la separación: la inscripción en el Registro Civil.....	222
Artículo 84	225
1. Las reformas operadas por Ley 15/2015, de 2 de julio, en materia de reconciliación conyugal.....	225
2. Reconciliación en escritura pública y pactos entre los esposos	227
3. Reconciliación en forma notarial y derechos sucesorios de los esposos	229
Artículo 87	233
1. El nuevo divorcio de mutuo acuerdo sin intervención judicial	233
Artículo 89	235
1. Efectos del divorcio entre las partes	235
2. Efectos del divorcio frente a terceros	236

Artículo 90	237
1. El convenio regulador de separación o divorcio. Nuevos medios de formalización y autonomía de la voluntad	238
2. Aprobación del convenio en procedimiento judicial	240
3. Contenido del convenio regulador extrajudicial	241
4. El control de lesividad del convenio por profesionales sin atribuciones jurisdiccionales	243
4.1. Autonomía de la voluntad y sus límites: los pactos gravemente perjudiciales.....	243
4.1.1. Especial referencia a los pactos sobre los hijos mayores	247
4.2. Aspectos formales del control de lesividad	251
5. Modificación de las medidas acordadas en convenio.....	252
5.1. El cauce para la modificación: ¿está siempre abierta la vía judicial?.....	252
5.2. Modificación judicial de medidas acordadas por las partes: aspectos procesales ..	254
5.3. Presupuestos sustantivos de la modificación de medidas	256
6. Garantías que aseguren el cumplimiento del convenio	258
7. Impugnación del convenio aprobado extrajudicialmente	259
8. Incumplimiento de las medidas contenidas en convenio aprobado extrajudicialmente	261
Artículo 95	265
1. Las modificaciones operadas por la Ley de la Jurisdicción Voluntaria : finalidad de la reforma	265
2. Disolución o extinción del régimen económico matrimonial	266
2.1. Separación de hecho y disolución del régimen económico	267
2.2. Anticipación de la disolución a un momento anterior a la firmeza de la sentencia.....	268
2.3. División de una comunidad proindiviso con ocasión de la separación o el divorcio	270
Artículo 97	271
Artículo 99	271
Artículo 100	271
1. La compensación por desequilibrio pactada en convenio formalizado extrajudicialmente.....	272
1.1. Fijación inicial: autonomía de la voluntad.....	272
1.2. Sustitución de la prestación pactada por otra	274
1.3. Modificación de la pensión periódica	276
1.4. Extinción	279
Artículo 107	281
1. Ámbito aplicativo del art. 107 CC	281
2. Ley aplicable a la nulidad matrimonial	282
3. Ley aplicable al divorcio y a la separación.....	283
3.1. El Reglamento Roma III. Aspectos generales	283
3.2. Sistema conflictual. Puntos de conexión	286
3.3. Ley elegida por los cónyuges	287
3.4. Ley de la residencia habitual común de los cónyuges.....	290
3.5. Ley de la nacionalidad común de los cónyuges.....	294
3.6. Lex Fori	298
3.7. Problemas de aplicación	299

3.8. Supuestos de no aplicación de la ley designada por las normas de conflicto del Reglamento Roma III	301
3.9. Ley aplicable a la conversión de la separación judicial en divorcio	302
3.10. Ámbito de la ley reguladora del divorcio/separación.....	302
Artículo 120	305
1. Las reformas efectuadas por la Ley 19/2015, de 13 de julio, en el régimen de la filiación	305
2. La justificación de la modificación del art. 120 CC	307
3. La transcendencia de la inscripción de nacimiento en la determinación de la filiación	310
4. Supuestos excluidos de la comunicación electrónica del nacimiento desde el centro sanitario	312
5. Documentación vinculada a la comunicación electrónica del nacimiento desde el centro sanitario	321
6. La configuración de la declaración paterna en el momento de la inscripción del nacimiento como medio de determinación de la filiación no matrimonial.....	327
Artículo 133	333
1. Una valoración global de las reformas efectuadas por la Ley 26/2015, de 28 de julio, en el régimen de la filiación	333
2. La acción de reclamación de filiación no matrimonial sin concurrencia de posesión de estado: la situación precedente	335
3. El alcance de las modificaciones introducidas en el art. 133 CC.....	342
Artículo 136	347
Artículo 137	347
1. La acción de impugnación de la paternidad matrimonial: la situación precedente.....	348
2. El alcance de las modificaciones introducidas en el art. 136 CC.....	350
3. El alcance de las modificaciones introducidas en el art. 137 CC.....	356
Artículo 138	361
1. La modificación de la acción de impugnación del reconocimiento y demás actos jurídicos que determinen conforme a la ley una filiación (art. 138 CC).....	361
2. Los «demás actos jurídicos» que determinan la filiación	361
3. La ampliación a los supuestos de filiación no matrimonial	366
4. El régimen de los reconocimientos de complacencia	367
Artículo 140	371
1. La acción de impugnación de filiación no matrimonial (art. 140 CC): la situación precedente	371
2. El alcance de las modificaciones introducidas en el párrafo tercero del art. 140 CC.....	372
Artículo 154	375
1. De las relaciones paterno-filiales: de la patria potestad a la <i>responsabilidad parental</i>	375
2. El interés superior del menor y el ejercicio de la patria potestad	392
2.1. El interés del menor y la nueva redacción del art. 2 de la LO 1/1996	392
2.2. La triple funcionalidad del concepto de interés del menor.....	399
2.3. El derecho del menor a ser oído y escuchado	400

Artículo 156	409
1. El ejercicio conjunto de la patria potestad y los desacuerdos de los progenitores.....	409
2. Los desacuerdos ocasionales	411
3. Los desacuerdos reiterados y las causas graves.....	412
4. La intervención de la autoridad judicial	414
Artículo 158	417
1. Planteamiento	418
2. Legitimación.....	419
3. Cauces procedimentales	419
4. Medidas de alejamiento y medidas de prohibición de comunicaciones	420
5. Medidas para apartar al menor de un peligro o evitarle perjuicios en su entorno familiar o frente a terceras personas.....	424
Artículo 160	435
1. El derecho del menor a relacionarse con sus progenitores	435
1.1. Un cambio de perspectiva: de derecho de los progenitores a un derecho del menor	436
1.2. La privación de libertad de los progenitores y su incidencia en el derecho de relación del menor	440
2. El derecho del menor a relacionarse con sus hermanos, abuelos y otros parientes y allegados	443
3. Contenido del derecho de visita	445
4. Modificación, restricción, suspensión y supresión del régimen de visitas.....	447
Artículo 161	451
1. Reagrupación familiar y régimen de visitas.....	451
2. La intervención de la Entidad Pública en el régimen de visitas	461
Artículo 162	467
1. Nota preliminar.....	467
2. La capacidad de obrar del menor y la representación legal	467
3. Ámbito excluido a la representación legal	470
3.1. El ejercicio de los derechos de la personalidad por los menores de edad	474
3.2. Derecho a la vida y a la integridad del menor	480
3.3. Actos que el menor puede realizar por sí mismo, de acuerdo con la Ley	489
Artículo 167	491
Artículo 172	495
1. El interés del menor y el derecho del menor a crecer y ser educado en su propia familia.....	497
2. El concepto de <i>riesgo</i> y la subsidiariedad de la declaración de desamparo	505
3. La declaración administrativa de desamparo: presupuestos.....	515
4. Efectos de la declaración de desamparo: la tutela <i>ex lege</i>	526
5. La atención inmediata al menor desamparado: la <i>guarda provisional</i>	530
6. La oposición a la resolución administrativa de desamparo y la oposición a cualquier otra resolución administrativa en materia de protección de menores: el art. 780 LEC.....	532
7. La revocación de la resolución administrativa de desamparo en el plazo de dos años: ¿Una privación encubierta de la patria potestad?.....	543
8. La revocación de oficio de la resolución administrativa de desamparo.....	551

Artículo 172 bis	553
1. La guarda de la Entidad Pública instada por los progenitores o tutores del menor.....	553
1.1. Supuestos en que procede	554
1.2. La temporalidad de la guarda.....	557
2. La guarda acordada por el juez en los casos en que legalmente proceda	560
3. Contenido de la guarda	564
Artículo 172 ter	571
1. El acogimiento como forma de ejercicio de la guarda de la Entidad Pública	572
2. La prioridad del acogimiento familiar sobre el residencial	573
3. El acogimiento y la reagrupación familiar	580
4. El acogimiento residencial	582
4.1. El ejercicio delegado de la guarda.....	582
4.2. El acogimiento residencial de menores con trastornos de conducta.....	586
5. La delegación temporal de la guarda del menor acogido	598
6. El deber de alimentos de los progenitores o tutores del menor acogido	600
7. La repercusión a los progenitores y tutores de los gastos derivados de la responsabilidad civil que pudiera imputarse al menor.....	603
Artículo 173	605
1. 26 días y dos redacciones.....	605
2. El acogimiento familiar como forma de ejercicio de la guarda de menores	606
2.1. La concurrencia del ejercicio de potestades respecto al menor sujeto a un acogimiento familiar	609
2.2. Autonomía decisoria de los acogedores.....	615
3. La formalización del acogimiento	619
4. Cese del acogimiento familiar.....	624
5. La reserva en las actuaciones.....	626
Artículo 173 bis	627
1. La polivalencia del acogimiento familiar y la pluralidad de acogimientos familiares....	627
2. El acogimiento familiar de urgencia.....	634
3. El acogimiento familiar temporal	635
4. El acogimiento familiar permanente.....	641
Artículo 174	643
Artículo 175	647
1. Consideraciones generales	648
2. Requisitos subjetivos del adoptante	648
3. Requisitos subjetivos del adoptando.....	650
Artículo 176	655
1. Consideraciones generales	656
2. La fase administrativa.....	656
2.1. La declaración de idoneidad	657
2.1.1. El concepto de «idoneidad».....	657
2.1.2. El carácter previo de la declaración de idoneidad	658
2.1.3. Tramitación de la declaración de idoneidad	660
2.2. La propuesta administrativa.....	662
3. La fase judicial: el expediente de adopción	665

Artículo 176 bis	667
1. Consideraciones generales	667
2. Requisitos para la guarda con fines de adopción	668
3. Duración y efectos de la guarda	669
4. Envío de la propuesta de adopción al Juez	670
Artículo 177	673
1. Consideraciones generales	674
2. Consentimientos	676
3. Asentimientos	677
4. Personas con derecho a ser oídas	683
Artículo 178	685
1. Consideraciones generales	686
2. Efectos de la adopción	686
3. La adopción abierta	687
Artículo 180	693
1. Consideraciones generales	693
2. Extinción de la adopción	694
3. El derecho del adoptado a conocer sus orígenes	695
Artículo 181	699
Artículo 183	699
Artículo 184	699
Artículo 185	700
Artículo 186	700
Artículo 187	701
Artículo 194	703
1. Introducción	703
2. Las personas desaparecidas en naufragios o siniestros aeronáuticos comprobados	705
3. Las personas desaparecidas en el mar	707
4. Las personas desaparecidas en naufragios o siniestros presuntos	708
5. Contraste con los plazos subsistentes en los demás supuestos de riesgo para la vida de las personas	711
6. Peculiaridades del expediente de declaración de fallecimiento en algunos casos	712
Artículo 196	715
Artículo 198	717
Artículo 216	719
1. Consideraciones generales sobre la reforma de este precepto llevada a cabo por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia	719

2. La limitación de la legitimación activa para instar la adopción de las medidas del artículo 158 del Código civil en los supuestos de tutela administrativa	721
3. El establecimiento de la condición de parte del procedimiento de la Entidad pública	725
Artículo 219	727
1. Alcance de la modificación de este precepto llevada a cabo por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria.....	727
2. Razón de ser de la nueva redacción de este precepto	727
Artículo 239	731
1. Consideraciones generales	731
2. Menores en situación de desamparo	731
3. Tutela ordinaria en situación de desamparo.....	734
4. Legitimación para solicitar el nombramiento de tutor ordinario y para el ejercicio de las acciones de privación de la patria potestad y remoción del tutor	735
Artículo 239 bis	737
1. Consideraciones generales	737
2. Precisiones terminológicas	737
3. Tutela sobre personas cuando no haya sido posible atribuirla al amparo de lo dispuesto en el art. 234.....	738
4. Tutela automática respecto de los mayores en situación de desamparo	739
4.1. Mayores con capacidad modificada judicialmente.....	739
4.2. Mayores en situación de desamparo.....	740
Artículo 249	741
1. Consideraciones generales de la reforma.....	741
2. El artículo 49 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria.....	741
3. La remoción del guardador en el acogimiento familiar	744
4. La remoción como nueva causa de indignidad	744
Artículo 256	747
1. Consideraciones generales	747
2. El artículo 50 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria.....	747
Artículo 259	751
1. Sentido y alcance de la reforma de la Ley de la jurisdicción voluntaria	751
2. Régimen de la toma de posesión del cargo de tutor	754
Artículo 263	757
Artículo 264	757
Artículo 265	757
1. Sentido y alcance de la reforma de la Ley de la jurisdicción voluntaria	757
2. Plazo para la realización del inventario y posesión y administración de los bienes hasta su aprobación	758
3. Formación del inventario	759
4. Depósito de dinero y otros bienes.....	761

Artículo 299 bis	763
1. Sentido de la reforma por la Ley de jurisdicción voluntaria.....	763
2. Nombramiento de un defensor judicial con funciones de administrador.....	764
3. Coordinación con otras disposiciones tras la reforma.....	765
Artículo 300	769
1. Sentido de la reforma por la Ley de jurisdicción voluntaria.....	769
2. Quién nombra al defensor judicial y procedimiento	769
Artículo 302	773
1. Sentido de la reforma por la Ley de jurisdicción voluntaria.....	773
2. Funciones del defensor judicial y rendición de cuentas	773
Artículo 303	775
1. Idea general de la reforma	775
2. Atribución judicial de facultades tutelares a los guardadores y acogimiento temporal..	778
3. Guarda de hecho y declaración de desamparo.....	779
4. Guarda de hecho, patria potestad y tutela	780
Artículo 314	783
Artículo 316	783
1. Introducción.....	783
2. Efectos en relación con la regulación de la celebración del matrimonio.....	784
3. Efectos en relación con el régimen económico matrimonial	785
4. Efectos en relación con la filiación.....	787
Artículo 681	791
1. Testigos instrumentales.....	791
2. Ciegos, totalmente sordos o mudos	792
3. Los que carezcan del discernimiento necesario	793
4. Testigos inhábiles para todos los testamentos Notariales	793
Artículo 689	795
1. Intervención notarial en expedientes de jurisdicción voluntaria	795
2. Las modificaciones del testamento ológrafo.....	796
3. La caducidad del testamento ológrafo	797
3.1. El plazo	797
3.2. El dies a quo	800
4. Las consecuencias del incumplimiento	800
5. Los efectos de la caducidad.....	802
Artículo 690	803
1. Presentación del testamento ológrafo	803
2. Legitimación.....	803
3. Consecuencias del incumplimiento.....	804
4. Notario competente.....	804
Artículo 691	807
1. Procedimiento de adveración	807
2. Autorización del acta inicial	807

3. Notificaciones generales.....	808
4. Citaciones de testigos.....	809
5. Comunicación al Ministerio Fiscal.....	809
6. La comparecencia.....	810
Artículo 692	811
1. Procedimiento de protocolización.....	811
Artículo 693	813
1. La autenticidad del testamento.....	813
2. Prueba testifical.....	813
3. Prueba pericial.....	814
4. Resolución.....	815
5. El archivo del expediente.....	815
6. El ejercicio contencioso de los derechos.....	815
Artículo 703	817
1. Testamentos otorgados en forma oral.....	817
2. Competencia exclusiva del Notario.....	818
3. Legitimación.....	819
4. La presentación del testamento.....	819
5. Plazo de caducidad.....	819
Artículo 704	821
1. Protocolización de testamentos orales.....	821
2. Ineficacia.....	821
3. Testamentos referidos.....	821
4. La apertura del testamento.....	822
5. La resolución.....	823
Artículo 712	825
1. Testamento cerrado.....	825
2. El procedimiento.....	826
3. Fase de presentación.....	826
4. Notario competente.....	827
5. Legitimación.....	827
6. Fase de adveración.....	829
7. Responsabilidad.....	829
8. Ausencia de caducidad.....	829
Artículo 713	831
Artículo 714	833
1. Introducción.....	833
2. Comparecencia.....	833
3. Fase de apertura.....	834
4. Fase de Protocolización.....	835
Artículo 718	837
1. Autoridad competente en testamentos militares.....	837
2. El primer destinatario del testamento militar.....	837

3. El segundo destinatario del testamento militar	837
4. El destinatario final	838
5. La comunicación a los interesados	838
Artículo 756	841
1. Consideraciones generales	841
2. Análisis de las nuevas causas de indignidad para suceder introducidas por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria	842
Artículo 834	853
1. Breve referencia al recorrido histórico del precepto	853
2. Necesidad de que en el momento de fallecer el causante hubiera convivencia en un matrimonio en plena vigencia de sus efectos	854
3. Persistencia de las disposiciones testamentarias efectuadas a favor del cónyuge separado legalmente o de hecho y del ex cónyuge	855
Artículo 835	857
1. La conservación de los futuros derechos legitimarios del cónyuge viudo	857
2. Fallecimiento de un cónyuge durante el procedimiento de separación	857
3. Reconciliación de los cónyuges separados. La eliminación de la mención del perdón..	858
4. La reconciliación no comunicada al juez o al notario	859
Artículo 843	861
1. La conmutación de la porción hereditaria de los legitimarios descendientes	861
2. La opción que tienen los legitimarios de eludir la conmutación y percibir su cuota en bienes hereditarios tras la partición correspondiente	861
3. Comunicación de la decisión a los legitimarios descendientes	862
4. Posición que ocupan los legitimarios en caso de que se opte con la comunidad hereditaria	863
5. Necesidad de consentimiento unánime o aprobación por el secretario judicial o notario para ejercitar una de las dos posibilidades de la opción	863
6. Procedimiento para obtener la aprobación por el secretario judicial o notario	864
Artículo 899	867
Artículo 905	867
Artículo 910	867
1. Finalidad de la reforma	867
2. Valoración sucinta de la reforma en los aspectos relativos al albaceazgo	870
3. La renuncia de un albacea	873
4. La prórroga judicial o notarial del albaceazgo	880
5. La remoción del albacea	886
6. La autorización para enajenar bienes relictos en los casos del art. 903,II CC y la rendición de cuentas en los casos exigidos por el art. 907,II CC	892
Artículo 945	895
Artículo 956	897
1. Marco normativo de la Sucesión del Estado	897

2. Modificaciones en el régimen hasta ahora vigente introducidas por la Ley de la Jurisdicción Voluntaria 15/2015, de 2 de julio.....	898
3. Régimen de distribución del caudal hereditario tras la Ley 15/2015, 2 de julio	900
4. Derecho de las Comunidades Autónomas	902
Artículo 957	905
1. Derecho hereditario del Estado. Título de adquisición de Derecho Privado.....	905
2. Particularidades consecuencia de la condición pública del heredero	906
3. Aceptación de la herencia. Declaración administrativa de heredero abintestato	907
4. Renuncia a la herencia	909
4.1. Renuncia a la herencia por parte del Estado.....	909
4.2. Consecuencias jurídicas de la pasividad del estado. Procedimiento alternativo sucesión intestada/bienes vacantes	910
5. Archivo del expediente administrativo de abintestato	911
Artículo 958	913
1. Declaración administrativa de heredero	913
2. Descendientes, ascendientes, cónyuge o persona unida por análoga relación de afectividad a la conyugal, o parientes colaterales: Acta de notoriedad. Modificación de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado	914
3. Estado o Comunidad Autónoma. Vía administrativa. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas	916
3.1. Procedimiento para la declaración del Estado como heredero abintestato.....	917
4. Impugnación de la declaración de heredero abintestato a favor del Estado. Control judicial	920
4.1. Impugnación de la declaración de heredero abintestato a favor del Estado	920
4.2. Control judicial	922
5. Efectos de la declaración de heredero abintestato	923
6. Título inscribible	923
Artículo 1005	927
1. Fundamento de la reforma.....	927
2. ¿Quién puede recurrir a la <i>interpellatio in iure</i> ?	929
3. ¿A quién se debe dirigir la interpelación?	930
4. Plazo.....	931
5. Efectos.....	932
Artículo 1008	935
1. Finalidad de la reforma	935
2. Forma de la repudiación	936
Artículo 1011	939
1. Finalidad de la reforma	939
2. Forma de la declaración de hacer uso del beneficio de inventario.....	941
Artículo 1014	943
1. Finalidad de la reforma	943
2. Hipótesis regulada en el precepto	943
3. Nueva regulación en materia de forma para solicitar el beneficio de inventario o el derecho de deliberar	945

4. Novedades en materia del plazo para solicitar el beneficio de inventario o el derecho de deliberar	947
Artículo 1015	951
1. Aspectos afectados por la reforma	951
2. Novedades en materia de plazo para solicitar el beneficio de inventario en la hipótesis contemplada	953
3. Forma de la solicitud del beneficio de inventario	953
4. El problema de la interpelación notarial del llamado tras la reforma operada por la LJV/2015	954
Artículo 1017	957
1. Finalidad de la reforma	957
2. Prórroga del plazo para la confección del inventario	958
3. Citación de acreedores y legatarios	959
Artículo 1019	961
1. Efectos del derecho de deliberar	961
2. Finalidad de la reforma	962
Artículo 1020	965
1. Fundamento del precepto y finalidad de la reforma	965
2. ¿Quién puede pedir al Notario la adopción de las provisiones necesarias para la administración y custodia de los bienes hereditarios?	969
Artículo 1024	973
1. Fundamento del precepto	973
2. Novedades en el caso de enajenación irregular de los bienes de la herencia (artículo 1024.2º CC)	974
Artículo 1030	979
1. Ámbito de aplicación del precepto	979
2. Incidencia de la reforma de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria en materia de venta de bienes hereditarios para el pago de créditos y legados	980
Artículo 1033	985
1. Incidencia de la reforma operada por Ley de la Jurisdicción Voluntaria en materia de gastos del inventario y de administración de la herencia beneficiaria	985
2. Gastos causados para hacer uso del derecho de deliberar	988
Artículo 1057	991
1. El contador-partidor dativo: los orígenes y el desarrollo normativo de la figura	991
2. La inexistencia de controversia entre las partes, ¿es presupuesto para el nombramiento de contador-partidor dativo?	993
3. Procedimiento para el nombramiento de contador-partidor dativo	994
4. Aprobación de la partición	996
5. La citación de los representantes legales de los coherederos sujetos a patria potestad, tutela o curatela	997
Artículo 1060	999
1. La reforma del precepto y su significado	999

2. La calificación causal de la partición	1001
Artículo 1176	1003
1. El ofrecimiento de pago y la consignación tras la Ley de Jurisdicción Voluntaria	1003
2. La nueva redacción del artículo 1176.....	1004
3. El ofrecimiento de pago	1005
4. El ofrecimiento de pago a través de notario	1006
5. Dos nuevos supuestos de consignación tras el ofrecimiento de pago: el rechazo (expreso o tácito) sin razón del acreedor a otorgar el documento justificativo del pago o a cancelar la garantía	1009
6. Supuestos en que cabe acudir a la consignación sin previo ofrecimiento de pago: art. 1176.II	1013
7. El nuevo párrafo tercero del art. 1176.....	1015
Artículo 1178	1017
1. Contenido básico del nuevo art. 1178 y comparación con la redacción anterior	1017
2. Consignación por el deudor o por un tercero	1018
3. Dos modelos de consignación: judicial y notarial	1018
4. El procedimiento de consignación judicial.....	1021
5. El procedimiento de consignación notarial.....	1023
6. Los gastos de la consignación.....	1025
Artículo 1180	1027
1. Contenido básico del nuevo art. 1180 y comparación con la redacción anterior	1027
2. Supuestos en que se produce la extinción de la obligación por consignación.....	1028
3. Efectos de la consignación: la extinción de la obligación y «la cancelación del título y de la garantía»	1030
4. La retirada por el deudor del bien consignado: art. 1180.II.....	1031
5. La nueva interpretación del art. 1181.....	1032
Artículo 1263	1037
Artículo 1264	1037
1. Alcance general de las modificaciones	1037
2. Minoría de edad y contratos de la vida corriente	1039
Artículo 1377	1041
1. Finalidad y alcance de la reforma: el procedimiento para la obtención de la autorización judicial supletoria.....	1041
2. Actos de disposición para los que se requiere y es posible solicitar la autorización.....	1044
3. Circunstancias que permiten solicitar la autorización judicial	1047
4. Contenido y extensión de la autorización	1049
5. Actos realizados sin la autorización judicial: carácter previo de la misma e ineficacia ...	1051
Artículo 1389	1053
1. Finalidad y alcance de la reforma	1053
2. Limitaciones o cautelas: cauce procesal para su adopción	1055
3. La autorización judicial para actos de disposición.....	1057
4. Incumplimiento de las limitaciones e ineficacia.....	1058

Artículo 1392	1061
1. Finalidad y alcance de la reforma	1061
2. Separación legal y separación de hecho	1062
3. Momento de disolución de la sociedad de gananciales	1063
Artículo 1442	1065
1. La modificación del artículo 1442 CC por la Ley 15/2015 de 2 de julio de la Jurisdicción Voluntaria	1065
2. La presunción contenida en el art. 78 de la Ley Concursal	1068
2.1. Descripción del supuesto de hecho	1068
2.2. Presupuestos de aplicación de las presunciones de donación	1069
2.3. El ámbito temporal de las presunciones de donación	1070
2.4. Efectos y prueba en contrario	1073
2.5. La dudosa constitucionalidad de las presunciones de donación	1075
Artículo 1964	1077
1. Antecedentes	1077
2. La reducción del plazo de prescripción	1078
3. El ámbito objetivo del art. 1964	1079
4. ¿Una nueva regla sobre el <i>dies a quo</i> ?	1080
5. Obligaciones continuadas de hacer o no hacer	1081
6. Derecho transitorio	1082
7. La frustrada reforma del art. 1973	1083

DERECHO HIPOTECARIO



Patrimonio histórico y Registro de la Propiedad

Estefanía Hernández Torres

Profesora de Derecho civil de la Universidad de La Laguna

REUS
EDITORIAL

Registadores
DE ESPAÑA



La tutela del patrimonio histórico constituye una de las principales preocupaciones de toda sociedad civilizada. Los bienes que componen nuestro legado cultural son merecedores de protección al constituir una vía de acceso a la cultura. Sin embargo, dicha protección puede constituir en ocasiones una difícil tarea, pues los bienes pertenecientes a nuestro patrimonio histórico, al no estar excluidos del tráfico jurídico, son objeto de operaciones comerciales y circulan sin restricciones. Esto puede acarrear algunos problemas, sobre todo en el caso de bienes inmuebles declarados de interés cultural o catalogados, pues las restricciones a las que están sometidos por razón de su valor cultural son, en muchos casos, difíciles de conocer para los adquirentes de tales bienes con carácter previo a la transmisión. Por ello, se valora en esta obra la conveniencia de que el grado de protección de nuestros bienes más valiosos se haga constar en el folio registral para garantizar el total conocimiento por parte de los adquirentes de esas limitaciones al dominio. Y ello no solo es conveniente sino posible porque desde hace ya algunos años ha ido accediendo al Registro de la Propiedad cierta información de naturaleza territorial y de carácter urbanístico, medioambiental y administrativo que proporciona una mayor seguridad de las transmisiones y del tráfico jurídico. Este trabajo pretende analizar las posibles vías de acceso de la información referente a inmuebles culturales protegidos al Registro de la Propiedad para así difundir la especial situación de estos bienes y que esta sea conocida por los hipotéticos adquirentes, lo que contribuirá, específicamente, a una mayor tutela de sus intereses y, con carácter general, a un refuerzo de la protección de nuestros bienes más valiosos.

Esta obra va dirigida a los profesionales del Derecho, como abogados, registradores de la Propiedad, notarios, funcionarios de la Administración Pública y, en general, a todos aquellos estudiosos de la materia o que estén interesados científicamente en este tema.

Estefanía Hernández Torres es Doctora en Derecho civil con Mención Internacional por la Universidad de La Laguna (ULL). Premio Extraordinario de Doctorado de la ULL. Es profesora Ayudante Doctora de Derecho civil de la ULL, donde imparte docencia tanto en el grado de Derecho como en otras titulaciones de grado y posgrado. Ha participado en varios proyectos de investigación de ámbito nacional e internacional y entre sus publicaciones se encuentran contribuciones a obras colectivas (capítulos de libro) y artículos en revistas especializadas.

REUS
EDITORIAL

Registradores
DE ESPAÑA



ÍNDICE

ABREVIATURAS UTILIZADAS	7
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL: EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO Y TRANSFORMACIÓN DE SU PROTECCIÓN	13
I. Introducción.....	13
II. Evolución histórica de la protección del patrimonio histórico.....	15
1. La Ilustración en España: el inicio de la protección del patrimonio histórico.....	18
1.1. El reinado de Carlos III: el monarca ilustrado.....	20
2. Las Academias.....	22
3. La tutela del patrimonio histórico en el siglo XIX.....	26
3.1. Contexto histórico.....	26
3.2. La producción normativa del siglo XIX: la preeminencia del criterio de la antigüedad y la exclusión de los bienes de titularidad privada de la tutela del patrimonio.....	29
4. La tutela del patrimonio histórico en el siglo XX: la ampliación del concepto de patrimonio histórico y la progresiva intervención pública en la propiedad privada.....	35
4.1. Panorama general.....	35
4.2. Ley de 7 de julio de 1911.....	36
4.3. Ley de Monumentos de 4 de marzo de 1915.....	39
4.4. Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926.....	42

4.5. Ley de 13 de mayo de 1933.....	48
4.6. La dispersión normativa de la segunda mitad del siglo XX.	52
4.7. La Ley del Suelo de 1956 y la protección del patrimonio histórico	53
III. El patrimonio histórico en el ordenamiento vigente: especial consideración a la protección constitucional.....	55
1. La trascendencia de la protección constitucional del patrimonio histórico	55
2. Análisis del contenido del art. 46 de la Constitución española. El concepto de patrimonio histórico de la Constitución	58
2.1. El valor cultural	61
2.2. El valor artístico.....	65
2.3. El valor histórico.....	66
3. El bloque constitucional de los arts. 44, 45 y 46 de la Constitución española y el «Estado de Cultura».....	68
IV. El concepto de patrimonio histórico en la legislación española actual.....	72
1. Las notas definitorias del patrimonio histórico español en la Ley de 1985.....	74
1.1. Interés artístico.....	75
1.2. Interés histórico	76
1.3. Interés paleontológico	76
1.4. Interés arqueológico.....	77
1.5. Interés etnográfico	79
1.6. Interés científico.....	81
1.7. Interés técnico	82
2. Patrimonio documental y bibliográfico	83
2.1. El patrimonio documental.....	83
2.2. El patrimonio bibliográfico	86
3. Yacimientos y Zonas Arqueológicas.....	88
4. Sitios naturales, jardines y parques (con valor artístico, histórico y antropológico).....	90
4.1. El patrimonio histórico y el medio ambiente.....	96
4.1.1. Concepto estricto	98
4.1.2. Concepto amplio.....	100
4.2. El patrimonio histórico y el paisaje	103
V. Conclusiones.....	113

CAPÍTULO SEGUNDO. LA TUTELA DE LA PROPIEDAD HISTÓ- RICA DE CARÁCTER INMOBILIARIO.....	115
I. Introducción	115
II. Reparto competencial en materia de patrimonio histórico entre el Estado y las Comunidades Autónomas: notas esenciales	117
III. Las categorías de protección de los bienes integrantes del patrimonio histórico en la LPHE	121
1. Bienes de Interés Cultural.....	122
1.1 Concepto	122
1.2. Declaración de bien de interés cultural por ministerio de la ley	125
1.3. Declaración de interés cultural por resolución administra- tiva.....	128
1.3.1. Incoación.....	131
1.3.2. Instrucción	134
1.3.3. Resolución	137
1.4. Registro General de Bienes de Interés Cultural.....	154
1.5. Declaración de interés cultural de los bienes inmuebles	158
1.5.1. Monumentos.....	161
1.5.2. Jardines Históricos.....	162
1.5.3. Conjuntos Históricos	163
1.5.4. Sitios Históricos.....	164
1.5.5. Zonas Arqueológicas	165
1.6. Declaración de interés cultural de los bienes muebles.....	165
2. Bienes incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles.....	166
3. Restantes bienes del patrimonio histórico español.....	168
IV. Las categorías autonómicas de protección de los bienes del patrimo- nio histórico	171
1. Introducción.....	171
2. Estructura de las diferentes categorías de protección del patrimo- nio histórico autonómico.....	174
2.1. Andalucía.....	174
2.2. Aragón.....	175
2.3. Asturias	176
2.4. Islas Baleares	177
2.5. Canarias	177
2.6. Cantabria	178
2.7. Castilla-La Mancha.....	179
2.8. Castilla y León	179
2.9. Cataluña.....	180

2.10. Extremadura.....	180
2.11. Galicia.....	181
2.12. La Rioja.....	182
2.13. Madrid.....	182
2.14. Murcia.....	183
2.15. Navarra.....	183
2.16. País Vasco.....	184
2.17. Valencia.....	184
V. Las medidas de protección aplicables a los bienes culturales inmuebles en el ordenamiento jurídico español.....	194
1. Introducción.....	194
2. Limitaciones del dominio derivadas de la declaración de interés cultural: las obligaciones de los propietarios de BIC en la normativa cultural.....	196
2.1. Obligaciones positivas de hacer.....	197
2.1.1. Obligación de conservar, mantener y custodiar los bienes.....	197
2.1.2. Obligación de utilización del bien conforme a los valores que aconsejan su conservación.....	203
2.1.3. Obligación de respetar las aportaciones de todas las épocas en las restauraciones.....	205
2.1.4. Obligación de notificar a la Administración competente cualquier enajenación de un BIC: los derechos de tanteo y retracto.....	208
2.2. Obligaciones de no hacer.....	212
2.2.1. Prohibición de colocar publicidad comercial, cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos, y prohibición de realizar toda construcción que altere el carácter de los inmuebles o perturbe su contemplación.....	212
2.2.2. Prohibición de separar un inmueble declarado BIC de su entorno.....	217
2.2.3. Prohibición de intentos de reconstrucción de bienes inmuebles declarados BIC, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.....	220
2.2.4. Prohibición de demolición de inmuebles (salvo previa firmeza de la declaración de ruina y la autorización de la Administración competente).....	231

2.2.5. Permitir y facilitar la inspección de los BIC por parte de los organismos competentes, el estudio a los investigadores, previa solicitud razonada de estos y facilitar la visita pública	237
2.2.6. Paralización de derribos y suspensión de obras a requerimiento de la Administración en un bien declarado de interés cultural	252
2.2.7. La prohibición de exportar	254
2.3. Actuaciones sujetas a previa autorización	258
2.3.1. Cambios de uso del BIC	258
2.3.2. Eliminación de la aportación de una época en las restauraciones	260
2.3.3. Realización de obras, interiores o exteriores, que afecten directamente a un Monumento y a un Jardín Histórico	261
2.3.4. Instalación en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en los Monumentos y Jardines Históricos	264
2.3.5. Ejecución de licencias otorgadas u otorgamiento de las mismas mientras no se haya aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas .	268
2.3.6. Realización de ciertas actuaciones en los BIC	272
2.4. Las medidas de protección aplicables a los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas: los planes urbanísticos especiales de protección	274
2.4.1. El contenido del Plan Especial de Protección	275
2.4.2. La catalogación: los diferentes catálogos del patrimonio cultural	279
3. La tutela de los inmuebles no declarados	293
3.1. Medidas generales previstas en la ley	293
3.2. Acciones públicas en defensa del patrimonio histórico	296
3.2.1. Acción pública para incoar expediente para la declaración de un BIC	297
3.2.2. Acción pública de defensa del patrimonio histórico..	299
VI. Conclusiones	301

CAPÍTULO TERCERO. EL PAPEL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y DE LOS ADQUIRENTES	303
I. Introducción	303
II. El acceso de la declaración de interés cultural al Registro de la Propiedad	306
1. Consideraciones previas.....	306
2. La constancia registral de la declaración de interés cultural de los bienes inmuebles.....	309
2.1. La constancia registral de la declaración de interés cultural de los inmuebles en la LPHE.....	311
2.1.1. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de interés cultural de Monumentos y Jardines Históricos	312
2.1.2. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de interés cultural de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas	317
2.2. La constancia registral de la de la declaración de interés cultural de los inmuebles en la legislación autonómica.....	321
2.2.1. Leyes en las que se prevé el acceso de la declaración de todas las categorías de BIC inmueble previstas en las mismas	323
2.2.2. Leyes que contemplan el acceso de, únicamente, algunas categorías de BIC inmueble.....	325
2.2.3. Leyes que no prevén el acceso al Registro de la Propiedad de las declaraciones de interés cultural de inmuebles	331
2.3. Reflexión y crítica al contenido de la LPHE y de las leyes autonómicas	332
2.4. La constancia registral de la declaración de BIC en el Registro de la Propiedad: ¿nota marginal o anotación preventiva?.....	338
2.4.1. La anotación preventiva.....	342
2.4.2. La nota marginal	353
2.5. El reflejo registral de la incoación de expediente para la declaración de interés cultural de los inmuebles del patrimonio histórico español	364
2.6. La revocación de la declaración de BIC y su constancia registral	369
2.7. Las zonas afectadas por la declaración de interés cultural: la problemática de los entornos.....	371

III. Los efectos de la publicidad registral de los inmuebles declarados de interés cultural	372
1. La publicidad registral: notas esenciales	372
2. La declaración de interés cultural y la publicidad registral: publicidad legal, publicidad noticia y publicidad de refuerzo	377
2.1. Las limitaciones legales del dominio y la publicidad registral	378
2.2. Los efectos de la publicidad registral de la declaración de interés cultural: publicidad noticia y publicidad de refuerzo	386
IV. La constancia registral de la condición de bien catalogado	391
1. Introducción	391
2. El acceso al Registro de la Propiedad de las categorías de catalogación de la legislación autonómica	392
3. La constancia registral de los bienes de inventarios autonómicos cuya inclusión no determina la aplicación de un régimen de conservación	393
3.1. La inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz	393
3.2. La inclusión de un Bien de Relevancia Local en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano	394
4. El acceso al Registro de la Propiedad de la catalogación urbanística	395
4.1. Introducción: la información urbanística y el Registro de la Propiedad	395
4.2. La constancia registral de la catalogación urbanística	400
4.3. El acceso al Registro de la información cultural referente a los bienes catalogados: de la categoría de la información asociada a la nota marginal	406
4.4. Los concretos efectos de la publicidad registral de la catalogación urbanística	413
V. Reflexión sobre la posible constancia registral de la condición de pertenencia al patrimonio histórico de los restantes bienes del patrimonio histórico	415
VI. Conclusiones	417
CONCLUSIONES FINALES	421
BIBLIOGRAFÍA	425

Transparencia y Protección de la Clientela Bancaria

UBALDO NIETO CAROL

INCLUYE LIBRO
ELECTRÓNICO
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

THOMSON REUTERS
ARANZADI

COLECCIÓN
GRANDES TRATADOS
ARANZADI

Este libro comienza con un estudio introductorio sobre el concepto, objeto, elementos subjetivos, características, clasificación y fuentes normativas de los contratos bancarios.

Tras el examen de la normativa general de protección de la clientela bancaria (Ley de Condiciones Generales de la Contratación, cláusulas no negociadas individualmente con consumidores o usuarios, cláusulas abusivas y Ley de Contratos de Crédito al Consumo), se aborda el análisis de la normativa sectorial de transparencia y protección de la clientela bancaria, analizando su evolución histórica para entrar en el estudio pormenorizado de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España. Se examina la regulación de las comisiones y los gastos repercutibles y se hace un análisis particular de los más utilizados en la práctica, así como de la regulación de los intereses, tipos fijos y variables, y de la Tasa Anual Equivalente.

Por último, se estudian los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda: Información precontractual; Tipos de interés fijos y variables con especial referencia a la cláusula suelo; documento contractual; acto del otorgamiento; coste total del crédito y TAE; reembolso anticipado; intereses de demora; e hipoteca inversa.

El precio de esta obra incluye la publicación en formato DÚO (papel + libro electrónico).

ACCEDE A LA VERSIÓN EBOOK SIGUIENDO
LAS INDICACIONES DEL INTERIOR DEL LIBRO.



C.M.: 21292

Sumario

Página

PRÓLOGO	17
ABREVIATURAS	29

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN. CONTRATOS BANCARIOS	33
1. Consideraciones previas	33
2. Contratos bancarios	33
<i>A. Contrato bancario. Concepto</i>	<i>34</i>
<i>B. Contrato bancario. Objeto. El crédito</i>	<i>36</i>
<i>C. Contrato bancario. Elemento subjetivo. Entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito</i>	<i>37</i>
<i>D. Características de los contratos bancarios</i>	<i>41</i>
<i>E. Fuentes del derecho contractual bancario</i>	<i>47</i>
<i>F. Clasificación de los contratos bancarios</i>	<i>51</i>
3. Servicios y productos bancarios	57
4. Transparencia y protección de la clientela	63
<i>A. Concepto de transparencia</i>	<i>64</i>
<i>B. Protección de la clientela</i>	<i>66</i>

CAPÍTULO II

NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN DE LA CLIENTELA BANCARIA	71
1. Consideraciones previas	72
2. Normativa de protección de todo contratante bancario: La Ley de Condiciones Generales de la Contratación	72

	<i>Página</i>
A. <i>Ámbito de aplicación de la LCGC</i>	76
a. <i>Aplicabilidad de la LCGC a los contratos bancarios</i>	79
B. <i>Requisitos de incorporación</i>	84
C. <i>Reglas de interpretación</i>	86
D. <i>Acciones contra la utilización de condiciones generales</i>	88
a. <i>Acciones individuales</i>	88
b. <i>Acciones colectivas</i>	88
E. <i>Registro de condiciones generales</i>	90
F. <i>Información sobre condiciones generales. El papel de los fedatarios públicos</i>	94
3. Normativa general de protección de consumidores y usuarios	102
A. <i>Cláusulas no negociadas individualmente</i>	105
a. <i>Concepto</i>	105
b. <i>Requisitos</i>	106
B. <i>Cláusulas abusivas</i>	110
a. <i>Concepto de cláusulas abusivas</i>	110
b. <i>Aplicabilidad a los contratos bancarios</i>	113
c. <i>Cláusulas abusivas <i>per se</i></i>	117
d. <i>Consecuencias de la declaración judicial de cláusula abusiva</i>	130
e. <i>Algunas cláusulas abusivas y no abusivas en los contratos bancarios</i>	135
4. Normativa específica de los contratos de crédito al consumo	151
A. <i>Antecedentes</i>	151
B. <i>Ámbito de aplicación de la Ley de Contratos de Crédito al Consumo</i>	155
a. <i>Ámbito objetivo: contrato de crédito al consumo</i>	155
b. <i>Ámbito subjetivo</i>	159
c. <i>Contratos excluidos</i>	160
e. <i>Ámbito temporal</i>	163
f. <i>Aplicabilidad de la LCCC a los contratos bancarios</i>	163
5. Derechos especiales de las PYMES	164

CAPÍTULO III

NORMATIVA SECTORIAL DE TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE LA CLIENTELA BANCARIA

	169
1. Consideraciones previas	170
A. <i>Fases del contrato bancario</i>	170
B. <i>Conceptos previos</i>	182
2. Normativa sectorial de transparencia y protección de la clientela bancaria	182
A. <i>Antecedentes</i>	184
B. <i>La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre</i>	190
a. <i>Ámbito de aplicación</i>	193
b. <i>Contenido general</i>	198
C. <i>La Circular 5/2012, de 27 de junio, del banco de España</i>	200
a. <i>Antecedentes. Circ. BE 8/1990, de 7 de septiembre</i>	200
b. <i>Ámbito de aplicación y entrada en vigor</i>	201
c. <i>Contenido general</i>	203
D. <i>Eficacia jurídica</i>	206
3. Régimen de comisiones y de repercusión de gastos	214
A. <i>Concepto de comisión y de gasto repercutible</i>	217
B. <i>Régimen legal de las comisiones y gastos repercutibles en la normativa de transparencia bancaria</i>	220
a. <i>Libertad de fijación de las comisiones</i>	220
b. <i>Límites a la libertad de fijación de las comisiones</i>	221
c. <i>Publicidad e información</i>	227
C. <i>Contabilización por la entidad de crédito de las comisiones bancarias</i> ...	234
D. <i>Comisiones más habituales en los contratos bancarios</i>	237
a. <i>Comisión de apertura</i>	238
b. <i>Comisión de estudio</i>	243
c. <i>Comisión de reclamación de posiciones deudoras</i>	245
d. <i>Comisión de novación</i>	247
e. <i>Comisión/compensación por amortización anticipada</i>	248
f. <i>Comisión/compensación por subrogación activa o por cambio de acreedor</i>	254

	<i>Página</i>
g. Comisión de subrogación pasiva o por cambio de deudor ...	255
h. Comisión por emisión de certificación de saldo cero para la cancelación hipotecaria	255
i. Comisión de mantenimiento	257
j. Comisión de administración	258
k. Comisión de disponibilidad	261
l. Comisión de excedido en cuenta de crédito	263
m. Comisión de renovación o de prórroga	264
n. Comisión por devolución de efectos	265
o. Comisión de riesgo	265
p. Comisión por retirada en efectivo de los cajeros automáticos	266
<i>E. Gastos repercutibles más habituales en los contratos bancarios</i>	<i>268</i>
a. Gastos de correo	268
b. Gastos de tasación	269
c. Gastos de intervención notarial	271
d. Gastos de documentación e inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones hipotecarias	274
e. Gastos de gestión	274
f. Costes de carácter fiscal	275
g. Gastos y costas judiciales	276
h. Costes derivados de la contratación de un seguro	277
4. Los intereses	278
<i>A. Conceptos previos</i>	<i>278</i>
a. Concepto de interés	279
b. Clases de intereses	280
c. Tipo de interés nominal y efectivo	282
d. Interés simple e interés compuesto	282
e. Cálculo de los intereses	286
f. Tipo de interés fijo y variable	289
g. Tipo variable limitado	292
<i>B. Regulación de los intereses</i>	<i>293</i>
a. Principio de libertad de fijación del tipo de interés	293
b. Límites al principio de libertad de fijación. La usura	294
5. La tasa anual equivalente (TAE)	301

	<i>Página</i>
A. <i>Consideraciones previas</i>	301
a. Tipo de interés nominal y tipo equivalente	301
b. Consideración de otros costes distintos del interés	303
B. <i>Regulación de la tasa anual equivalente</i>	304
a. Aparición de la TAE en nuestro ordenamiento jurídico	304
b. Regulación vigente de la TAE. Régimen general	309
6. Disposiciones comunes a comisiones, gastos, intereses y TAE	322
A. <i>Información pública</i>	322
B. <i>Información precontractual</i>	333
C. <i>Información contractual</i>	345
D. <i>Información durante la ejecución del contrato</i>	347

CAPÍTULO IV

CONTRATOS BANCARIOS DE PRÉSTAMO Y CRÉDITO CON GARANTÍA DE HIPOTECA INMOBILIARIA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

.....	361
1. Normativa aplicable. Ámbito de aplicación	361
2. Información precontractual	367
A. <i>Guía de acceso al préstamo hipotecario</i>	368
B. <i>Ficha de información precontractual</i>	370
C. <i>Ficha de información personalizada</i>	373
D. <i>Oferta vinculante</i>	384
E. <i>Información adicional sobre instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés</i>	385
3. Tipos de interés	390
A. <i>Tipos de interés variables</i>	392
B. <i>Tipos de interés oficiales</i>	395
C. <i>Tipo de interés variable limitado. La cláusula suelo</i>	401
a. Consideraciones previas	401
b. Obligaciones de transparencia respecto a la cláusula suelo ..	402
c. La jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de «cláusula suelo»	411

	<i>Página</i>
4. Documento contractual	445
5. Acto del otorgamiento	449
A. <i>Libre elección de notario</i>	449
B. <i>Derecho a examinar el proyecto de escritura pública</i>	451
C. <i>Obligaciones de información del notario</i>	451
6. Coste total del crédito y tasa anual equivalente	457
7. Reembolso anticipado	472
8. Intereses de demora en los préstamos hipotecarios	480
9. Régimen específico de la hipoteca inversa	485
A. <i>Concepto</i>	489
B. <i>Elementos subjetivos</i>	489
C. <i>Otros requisitos</i>	493
D. <i>Contenido de la llamada «hipoteca inversa»</i>	494
E. <i>Normas de transparencia</i>	498
F. <i>Beneficios económicos</i>	505
BIBLIOGRAFÍA	507



REVISTA GENERAL DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

III
ÉPOCA

AÑO
2018

N.º 1
ENERO-MARZO

La Revista Jurídica más antigua de España y América Latina

ÍNDICE

La nueva actividad regulatoria de la Administración Moisés Barrio Andrés	7
La persona humana en el nuevo Código civil y comercial de la República Argentina Mauricio Boretto	29
Análisis comparado de la costumbre como fuente del Derecho privado Jaime Lluís y Navas	51
Robots y personas Carlos Rogel Vide	79
Crónica de Jurisprudencia Eduardo Serrano Gómez	91
Legislación y Jurisprudencia de Iberoamérica Leonardo B. Pérez Gallardo (coordinador)	113
Crónica de Libros —segundo semestre de 2017— Cristina de Amunátegui Rodríguez	143

NUEVA REVISTA ESPAÑOLA DE

Derecho del Trabajo

NÚM. 207 • MARZO 2018

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

2017: Un año de Jurisprudencia Constitucional en materia laboral,
Alfredo Montoya Melgar

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

De nuevo con la discriminación indirecta por razón de sexo de los trabajadores
a tiempo parcial en materia de Seguridad Social, *Raquel Poquet Catalá*

El derecho fundamental a la protección de datos del trabajador frente
a los riesgos de la contratación estandarizada, *Alicia Villalba Sánchez*

La inaplazable necesidad de reforma de las enfermedades del trabajo,
José Sánchez Pérez

El trabajo de los deportistas menores de edad, *Manuela Abeleira Colao*

El personal directivo en la Administración española, *Giuseppina Pensabene Lioni*

La anomalía de los años bisiestos en el cálculo de las indemnizaciones
por despido, *Juan Molins García-Atance*

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



THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

EDITORIAL

ALFREDO MONTOYA MELGAR

UN AÑO DE JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL EN MATERIA LABORAL..... 11

ESTUDIOS DOCTRINALES

FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO

ACERCA DEL DEBATE SOBRE LA REFORMA DE LA PENSIÓN DE JUBILACIÓN: UNA APROXIMACIÓN AL SISTEMA CHILENO (II) 27

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

RAQUEL POQUET CATALÁ

DE NUEVO CON LA DISCRIMINACIÓN INDIRECTA POR RAZÓN DE SEXO DE LOS TRABAJADORES A TIEMPO PARCIAL EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL 57

Again with the indirect discrimination based on sex of the workers in part-time in matters of Social Security

ALICIA VILLALBA SÁNCHEZ

EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA PROTECCIÓN DE DATOS DEL TRABAJADOR FRENTE A LOS RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN ESTANDARIZADA 75

The fundamental right to personal data protection of the worker against the standardization of labour contract

JOSÉ SÁNCHEZ PÉREZ

LA INAPLAZABLE NECESIDAD DE REFORMA DE LAS ENFERMEDADES DEL TRABAJO..... 113

The unpostponable need for reform of occupational diseases

MANUELA ABELEIRA COLAO

EL TRABAJO DE LOS DEPORTISTAS MENORES DE EDAD 139

Work and athletes minors of age

GIUSEPPINA PENSABENE LIONTI

- EL PERSONAL DIRECTIVO EN LA ADMINISTRACIÓN ESPAÑOLA..... 183
 The executive staff in the spanish administration

TEMAS PARA EL DEBATE

JUAN MOLINS GARCÍA-ATANCE

- LA ANOMALÍA DE LOS AÑOS BISIESTOS EN EL CÁLCULO DE LAS INDEMNIZACIONES
 POR DESPIDO 239
 Anomaly of leap years in the calculation of compensation for dismissal

LEGISLACIÓN

ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO

- I. RESEÑAS DE LEGISLACIÓN..... 253

JURISPRUDENCIA

SENTENCIAS COMENTADAS

I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

A) TEMPORALIDAD Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

AZUCENA ESCUDERO PRIETO

- LÍMITE TEMPORAL DEL CONTRATO DE INTERINIDAD POR VACANTE EN EL ÁMBITO DE
 LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. SJS LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, NÚM. 2, DE 2 DE
 JUNIO DE 2017 (AS 2017, 690)..... 267
 Time limit of the contract of temporary worker for vacancy in the field of public
 administration

HELENA YSÁS MOLINERO

- CONTRATO DE RELEVO A TIEMPO PARCIAL Y FRAUDE DE LEY. SJS LAS PALMAS DE
 GRAN CANARIA, NÚM. 2, DE 29 DE MAYO DE 2017 (AS 2017, 691)..... 275
 Part-time contracts to replace employees who retire partially and fraud of law. Com-
 ment to the Gran Canaria 2nd Employment Court's 29th May 2017 Judgement

II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

A) DESPIDO Y CANTIDADES

M^o CRISTINA AGUILAR GONZÁLVEZ

- DE LA IMPROCEDENCIA A LA NULIDAD EN EL DESPIDO DISCIPLINARIO SIN CAUSA. SJS
 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, NÚM. 9, DE 23 DE MAYO DE 2017 (AS 2017, 687)... 285
 From wrongfulness to nullity in dismissal on disciplinary grounds without just cause.
 Comments on the ruling from the Juzgado de lo Social N.º 9 of Las Palmas de Gran
 Canaria, 23 May, 2017 (AS 2017, 687)

B) DESPIDO OBJETIVO

SUSANA BARCELÓN COBEDO

LA EXTERNALIZACIÓN PRODUCTIVA COMO CAUSA ORGANIZATIVA DEL DESPIDO OBJETIVO. SJS DE VALENCIA, NÚM. 6, DE 14 DE JUNIO DE 2017 (AS 2017, 1317)	293
Outsourcing as an organizational cause of objective dismissal	

C) EXTINCIÓN Y PERÍODO DE PRUEBA

MANUEL GARCÍA JIMÉNEZ

EXTINCIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL DURANTE EL PERÍODO DE PRUEBA. CLÁUSULA PENAL. SJS LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, NÚM. 9, DE 5 DE JUNIO DE 2017 (AS 2017, 579).....	305
Ending of the employment relationship during the trial period. Penalty clause	

III. SEGURIDAD SOCIAL

A) INCAPACIDAD TEMPORAL

SARA RICO LETOSA

DAÑOS POR ENFERMEDAD PROFESIONAL Y VALORACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL: UNA TAREA COMPLICADA. SJS LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, NÚM. 9, DE 8 DE MAYO DE 2017 (AS 2017, 575).....	315
Occupational disease damages and quantification of civil liability: a difficult task	

B) PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA

MARÍA PURIFICACIÓN GARCÍA MIGUÉLEZ

INAPLICACIÓN DE PREMIOS DE JUBILACIÓN CONSECUENTE DE SUSPENSIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS DE CONVENIO COLECTIVO, CONFLICTO COLECTIVO DERIVADO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE. SJS LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, DE 8 DE JUNIO DE 2017 (AS 2017, 688).....	323
Non-application of retirement prizes due to suspension of certain articles of collective agreement, consequent collective conflict and competent jurisdiction	

C) VALORACIÓN IP

CECILIA DE LA CONCHA RENERO

NOTAS CARACTERÍSTICAS DE LA PRESTACIÓN DE INCAPACIDAD PERMANENTE. SECUENCIAS DEFINITIVAS O PREVISIBLEMENTE DEFINITIVAS. SJS DE ALICANTE, NÚM. 2, DE 9 DE MARZO DE 2017 (AS 2017, 686).....	333
Characteristic features of the permanent disability benefits. Definitive or foreseeably definitive damages	

IV. SENTENCIA DESTACADA

DAVID GUTIÉRREZ COLOMINAS

LA DISCRIMINACIÓN POR DISCAPACIDAD EN LA REGULACIÓN DE LAS EXTINIONES POR FALTAS DE ASISTENCIA AL TRABAJO, AÚN JUSTIFICADAS: ¿UNA CUESTIÓN EUROPEA DE DETERMINACIÓN NACIONAL? STJUE DE 18 DE ENERO DE 2018, ASUNTO RUIZ CONEJERO (JUR 2018, 16903)..... 341

Discrimination Based on Disability in the Regulation of the Dismissals Because of Intermittent Absences, even where Justified: A European Issue of National Determination? CJEU Judgment of 18 January 2018, Ruiz Conejero, C-270/16, EU:C:2018:17

BIBLIOGRAFÍA

I. RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

POMPEYO GABRIEL ORTEGA LOZANO

RECENSIÓN AL LIBRO «LA METAMORFOSIS DEL DERECHO DEL TRABAJO», DE JOSÉ LUÍS MONEREO PÉREZ 361

MARIEN AGUILERA MORALES

RECENSIÓN AL LIBRO «LA PRUEBA EN EL PROCESO LABORAL. NATURALEZA Y EVOLUCIÓN», DE JUAN GIL PLANA 367

II. INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA

CAROLINA SAN MARTÍN MAZZUCCONI

INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA..... 373

NORMAS DE PUBLICACIÓN..... 377

166

CRONICA TRIBUTARIA

2018

ESTUDIOS Y NOTAS
DOCTRINA ADMINISTRATIVA
JURISPRUDENCIA
BIBLIOGRAFIA COMENTADA



INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES

SUMARIO

ESTUDIOS Y NOTAS

- 7 CARBAJO VASCO, DOMINGO: «Comentarios sobre el Régimen Especial del Grupo de Entidades en el Impuesto sobre el Valor Añadido (I)»
- 39 CRESPO GARRIDO, MARÍA: «Competencia fiscal perjudicial y determinación del establecimiento permanente: aspectos determinantes para la aplicación de la Acción 7 BEPS en el momento de negociación del Acuerdo Transatlántico de Comercio e Inversión (TTIP) con EEUU»
- 71 CRUZ PADIAL, IGNACIO: «Transparencia fiscal internacional: una realidad inacabada»
- 107 FERNÁNDEZ LÓPEZ, ROBERTO IGNACIO: «Análisis conceptual de la categoría jurídica que se proyecta sobre la contraprestación por el suministro municipal de agua»
- 147 LÓPEZ ESPADAFOR, CARLOS MARÍA: «Cómo concretar la prohibición de confiscatoriedad haciendo el sistema tributario más progresivo»
- 189 NASTRI, MARÍA PÍA; ROZAS VALDÉS, JOSÉ ANDRÉS y SONETTI, ENZA: «La dimensión fiscal en la gobernanza corporativa: entre Italia y España»

COMENTARIOS DE DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA

- 215 ÁLVAREZ GARCÍA, SANTIAGO: «Comentario a la Sentencia del Tribunal Constitucional 94/2017: Inconstitucionalidad del impuesto sobre la provisión de contenidos por parte de los prestadores de servicios de telecomunicaciones electrónicas de Cataluña»

BIBLIOGRAFIA COMENTADA

- 227 «A study on R&D tax incentives. Final Report» de CPB Netherlands Bureau for Economics Policy Analysis (consortium leader), in consortium with CAPP, CASE, CEPII, ETLA, IFO, IFS e HIS
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO

- 231 «Country by country reporting XML schema: user guide for Tax Administrations and Taxpayers. Version 1.0 – March 2016» de la OCDE
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 235 «Anuario de Derecho de Fundaciones 2015» de varios autores
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 239 «A Global Analysis of Tax Treaty Disputes» de varios autores
Reseña de VIOLETA RUIZ ALMENDRAL
- 243 «La aplicación de los tributos en la importación y exportación de mercancías» de Fernando Casana Merino
Reseña de GUILLERMO SÁNCHEZ-ARCHIDONA HIDALGO

Revista de Derecho de Sociedades

RdS
Derecho de Sociedades

ENERO · ABRIL 2018 · Nº 52

ESTUDIOS

- 100 años de debate sobre el «gobierno corporativo»: la importancia del contexto. **JOSÉ MARÍA GONDRA ROMERO**
- Cogestión y gobierno corporativo en Europa: un viaje de ida y vuelta. **SANTIAGO HIERRO / MARTA ZABALETA**
- Alternative investment funds controlling a company and company law. **MARCO CIAN**
- El deber de independencia en el consejo de administración: conflictos de interés, dispensa y business judgment rule. **JAVIER MEGÍAS LÓPEZ**
- Deber de lealtad del socio en una sociedad de capital. **LOURDES GARNACHO**
- La evolución del régimen de transmisión de acciones y participaciones sociales en las sociedades laborales. **IÑAKI ZURUTUZA ARIGITA**
- La posición jurídica del administrador y los presupuestos de la potencial asunción de responsabilidad penal en la formulación de las cuentas anuales. **MARÍA TERESA RUANO MOCHALES**

DIRECCIÓN

Andrés Recalde Castells y Antonio Roncero Sánchez

SECRETARÍA

Gullermo Guerra Martín

ESTUDIOS · PRAXIS · LEGISLACIÓN · NOTICIAS

European
Company
and Financial
Law Review

RdS
Rev. prat. soc.
Rev. Sociétés
Riv. Società
ZGR

THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

ABREVIATURAS.....	13
EN RECUERDO DE LOS PROFESORES MANUEL OLIVENCIA Y AURELIO MENÉNDEZ.....	23
ESTUDIOS	
<i>JOSÉ MARÍA GONDRA ROMERO</i>	
100 AÑOS DE DEBATE SOBRE EL «GOBIERNO CORPORATIVO»: LA IMPORTANCIA DEL CONTEXTO.....	29
<i>SANTIAGO HIERRO ANIBARRO</i>	
COGESTIÓN Y GOBIERNO CORPORATIVO EN EUROPA: UN VIAJE DE IDA Y VUELTA.....	61
<i>MARCO CIAN</i>	
ALTERNATIVE INVESTMENT FUNDS CONTROLLING A COMPANY AND COMPANY LAW.....	107
<i>JAVIER MEGÍAS LÓPEZ</i>	
EL DEBER DE INDEPENDENCIA EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: CONFLICTOS DE INTERÉS, DISPENSA Y BUSINESS JUDGMENT RULE.....	117
<i>LOURDES GARNACHO CABANILLAS</i>	
DEBER DE LEALTAD DEL SOCIO EN UNA SOCIEDAD DE CAPITAL.....	161
<i>IÑAKI ZURUTUZA ARIGITA</i>	
LA EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE ACCIONES Y PARTICIPACIONES SOCIALES EN LAS SOCIEDADES LABORALES.....	191
<i>TERESA RUANO MOCHALES</i>	
LA POSICIÓN JURÍDICA DEL ADMINISTRADOR Y LOS PRESUPUESTOS DE LA POTENCIAL ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDAD PENAL EN LA FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....	227

PRAXIS

JAVIER ARIAS VARONA

- APLICACIÓN DEL DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO POR FALTA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS (ART. 348 BIS LSC) Y PROPUESTAS DE REFORMA 283

INMACULADA GONZÁLEZ CABRERA

- DEBER DE LEALTAD Y RESPONSABILIDAD CONCURSAL DEL ADMINISTRADOR PERSONA JURÍDICA. REFLEXIONES A LA LUZ DE LA STS DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 305

PAULA DEL VAL TALENS

- EL TRASLADO INTERNACIONAL DEL DOMICILIO SIN CAMBIO DE SEDE REAL..... 335

AMANDA COHEN BENCHETRIT

- COMENTARIO A LA STS, SALA PRIMERA, DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017, SOBRE RETRIBUCIÓN DE ADMINISTRADORES SOCIALES: EXIGENCIA DE CONSTANCIA ESTATUTARIA DE LA REMUNERACIÓN Y GRADO DE CONCRECIÓN DEL SISTEMA DE REMUNERACIÓN. ACTOS PROPIOS Y PERCEPCIÓN DE RETRIBUCIONE 363

MIGUEL MUÑOZ CERVERA

- SOBRE LA APLICACIÓN DEL DERECHO TRANSITORIO A LOS ESTATUTOS SOCIALES (STS 451/2017, DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017) 395

NOTICIAS

NOTICIAS COMENTADAS

ASCENSIÓN GALLEGO CÔRCOLES

- LOS ASESORES DE VOTO (PROXY ADVISORS) EN LA DIRECTIVA (UE) 2017/828, SOBRE EL FOMENTO DE LA IMPLICACIÓN A LARGO PLAZO DE LOS ACCIONISTAS Y EN LA PROPUESTA DE CORPORATE GOVERNANCE REFORM AND TRANSPARENCY ACT OF 2017 EN ESTADOS UNIDOS..... 415

M^o TERESA OTERO COBOS

- CRÓNICA DEL II CONGRESO NACIONAL DE DERECHO DE SOCIEDADES..... 445

RESEÑAS DE NOTICIAS

NACIONAL

ENRIQUE MORENO SERRANO

- APROBACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 18/2017 EN MATERIA DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA Y DIVERSIDAD..... 457

PAOLA GUTIÉRREZ VELANDÍA

CONSULTA PÚBLICA SOBRE EL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO Y DE REMUNERACIONES	461
---	-----

CAROLINA SERRANO ALONSO

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES COTIZADAS DEL EJERCICIO 2016.....	465
---	-----

RAFAEL MANCHADO MONTERO DE ESPINOSA

INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES COTIZADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016.....	469
--	-----

COMUNITARIO

REBECA HERRERO MORANT

CONSULTA PÚBLICA SOBRE LOS DEBERES DE LOS INVERSORES INSTITUCIONALES Y DE LOS GESTORES DE ACTIVOS EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD.	473
--	-----

COMPARADO

PEDRO-JOSÉ BUESO GUILLÉN

LA BOLSA DE LONDRES PUBLICA UN DOCUMENTO DE DISCUSIÓN SOBRE LA REVISIÓN DE LA REGULACIÓN DE SU MERCADO DE INVERSIÓN ALTERNATIVO (AIM).....	479
--	-----

LOURDES GARNACHO CABANILLAS

SOCIEDADES BRITÁNICAS: ESTADÍSTICAS OFICIALES DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL AÑO 2017	483
---	-----

ANUNCIACIÓN PÉREZ PUEYO

AVISO A LOS INTERESADOS: LA RETIRADA DEL REINO UNIDO Y LAS NORMAS DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE DERECHO DE SOCIEDADES	485
---	-----

NORMAS DE PUBLICACIÓN	489
------------------------------------	-----

REVISTA ESPAÑOLA DE Derecho Constitucional



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

GERMÁN FERNÁNDEZ FARRERES

Las nuevas facultades del Tribunal Constitucional para asegurar el cumplimiento de sus resoluciones

MIGUEL ÁNGEL CABELLOS ESPIÉRREZ

Opinar, enaltecer, humillar: respuesta penal e interpretación constitucionalmente adecuada en el tiempo de las redes sociales

PILAR MARTÍN RÍOS

El derecho a la libertad personal frente a la «retención» policial con fines de identificación

DAVID ALMAGRO CASTRO

La apertura de las listas electorales: ¿un primer paso hacia la superación de la crisis de representatividad en la democracia española?

112

Año 38

enero/abril

2018

ESTUDIOS

NOTAS

JURISPRUDENCIA

CRÍTICA DE LIBROS

SUMARIO

Año 38. Núm. 112, enero/abril 2018

Joaquín Varela Suanzes-Carpegna. *In memoriam*. 11-12

ESTUDIOS

GERMÁN FERNÁNDEZ FARRERES

Las nuevas facultades del Tribunal Constitucional para asegurar el cumplimiento de sus resoluciones 15-44

MIGUEL ÁNGEL CABELLOS ESPIÉRREZ

Opinar, enaltecer, humillar: respuesta penal e interpretación constitucionalmente adecuada en el tiempo de las redes sociales. 45-86

PILAR MARTÍN RÍOS

El derecho a la libertad personal frente a la «retención» policial con fines de identificación 87-113

DAVID ALMAGRO CASTRO

La apertura de las listas electorales: ¿un primer paso hacia la superación de la crisis de representatividad en la democracia española? 115-143

NOTAS

MIGUEL AZPITARTE SÁNCHEZ

La defensa de la Constitución frente al secesionismo. Crónica política y legislativa del año 2017. 147-175

MANUEL VIAL-DUMAS

Los jueces y la ciencia del derecho en el nuevo orden constitucional, una comparación entre el mundo premoderno y la posmodernidad 177-204

JURISPRUDENCIA

Actividad del Tribunal Constitucional: relación de sentencias dictadas durante el tercer cuatrimestre de 2017	207-230
Doctrina del Tribunal Constitucional durante el tercer cuatrimestre de 2017	231-283

ESTUDIOS CRÍTICOS

LUIS E. DELGADO DEL RINCÓN

El derecho a la protección de la salud de los inmigrantes en situación administrativa irregular: reflexiones críticas sobre la reciente jurisprudencia constitucional acerca de las restricciones introducidas por el Decreto Ley 16/2012, de 20 de abril	287-314
---	---------

MARÍA DEL PILAR MOLERO MARTÍN-SALAS

La reproducción asistida en Italia: una regulación (inacabada) a golpe de sentencia	315-344
---	---------

MARÍA JOSÉ CORCHETE MARTÍN

La objeción de conciencia y el derecho a la salud sexual y reproductiva de la mujer. A propósito de la STC 145/2015, de 15 de julio, sobre la objeción de conciencia de los farmacéuticos: ¿juicio de razonabilidad o juicio político?	345-373
--	---------

CRÍTICA DE LIBROS

MANUEL ARAGÓN REYES

La deliberación en los tribunales constitucionales	377-385
--	---------

ENRIQUE VALLINES GARCÍA

¿Es inconstitucional la «nueva oficina judicial»? A propósito del libro <i>Justicia o burocracia</i>	387-410
--	---------

COLABORAN	411
---------------------	-----