

## 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. 58 (3ª Época) • OCTUBRE DE 2018

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

## SUMARIO

### I. NOTICIAS DE INTERÉS

### II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

### IV. NORMAS

#### B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

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

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

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

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

22 Banco de España. (B.E.)

25 Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad. (PCI)

- 26 Ministerio de Política Territorial y Función Pública. (TFP)
- 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)
- 29 Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. (TMS)
- 30 Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. (AUC)
- 37 Tribunal Constitucional

## CC.AA

- Andalucía
- Aragón
- Principado de Asturias
- Cantabria
- Cataluña
- Comunidad de Madrid
- Región de Murcia
- País Vasco

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

- 1. Publicadas en el B.O.E
  - 1.1. Propiedad. *(Resumen de las mismas por Basilio Aguirre Fernández)*
  - 1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*
  - 1.2. Mercantil. *(Por Ana del Valle Hernández)*
  - 1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*
- 2. Publicadas en el D.O.G.C
  - 2.1. Propiedad. *(Por María Tenza Llorente)*

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

- 2. Tribunal Supremo
  - 2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*
  - 2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(Por Juan José Jurado Jurado)*
- 4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea
  - 4.1. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

## VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

## VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. Por el



# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

- S.T.S 1515/2018.- 16-10-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO. SECCIÓN 2ª.- **HIPOTECA. IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. ILEGALIDAD DEL ARTÍCULO 68.2 DEL REGLAMENTO DEL ITPYAJD.** Condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía hipotecaria: el sujeto pasivo del impuesto es el acreedor hipotecario, no el prestatario. **HIPOTECA. CARÁCTER CONSTITUTIVO DE SU INSCRIPCIÓN:** <<El hecho de ser la hipoteca un derecho real de constitución registral la sitúa, claramente, como negocio principal a efectos tributarios en las escrituras públicas en las que se documentan préstamos con garantía hipotecaria, pues el único extremo que hace que el citado acto jurídico complejo se someta al impuesto sobre actos jurídicos documentados es que el mismo es inscribible, siendo así que, en los dos negocios que integran aquel acto, solo la hipoteca lo es>>. El artículo 68.2 del Reglamento del ITPYAJD supone un exceso reglamentario, y no tiene un carácter meramente interpretativo o de aclaración.



[Acceso a sentencia.pdf](#)

- **ORDEN** 147/2018, de 21 de septiembre, de la Consejera de Justicia, por la que se nombran registradores de la propiedad con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.

<http://www.bocm.es/>

- **ORDEN** de 24 de septiembre de 2018, de la Consejera de Trabajo y Justicia, sobre nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en resolución de concurso de vacantes existentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.eus/>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de septiembre de 2018, de la Viceconsejería, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **RESOLUCIÓN** JUS/2209/2018, de 28 de septiembre, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

<http://portaldogc.gencat.cat/>

- **RESOLUCIÓN** de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia, por la que se da publicidad al acuerdo del Consejo de Gobierno, de 26 de septiembre de 2018, de nombramiento de Registradores de la Propiedad que han obtenido plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<https://www.borm.es/>

- **ORDEN** PRE/52/2018, de 24 de septiembre, por la que se procede al nombramiento de Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en resolución de concurso ordinario.

<https://boc.cantabria.es/>

## II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

- Es necesario un Registro Europeo de Condiciones Generales de la Contratación para que las cláusulas abusivas dejen de aplicarse.

Por Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la Propiedad.



[Registro Europeo de Condiciones Generales de la Contratación.pdf](#)

## III. CASOS PRÁCTICOS

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **SERVIDUMBRE negativa.** “Númerus apertus”. Principio de especialidad.

2.- **CONCURSO: CERTIFICACIÓN.** Publicidad formal. Concurso de acreedores. Certificación interesada por un juzgado de lo mercantil que pide certificación de una finca del concursado, no especificando su finalidad.

3.- **UNIDAD DE ACTO.**

4.- **DERECHO DE TRANSMISIÓN.** Necesidad de incorporar a la escritura de herencia o de aportar el título sucesorio del transmisario.

5.- **DERECHO DE VUELO.** Inscripción del mismo no constando el plazo para su ejercicio, cuando la legislación existente en el momento de la inscripción de la propiedad horizontal -año 1.982, no lo exigía expresamente. Principio de especialidad.

6.- **VÍAS PECUARIAS.** Segregación de la parte de una finca que es vía pecuaria y su cesión al Organismo de Vías Pecuarias. ¿Necesidad de licencia? ¿Deben respetarse las unidades mínimas de cultivo?.

7.- **PARTICIÓN DE HERENCIA POR CONTADOR PARTIDOR.** Aceptación de las adjudicaciones con matices a efectos de que la inscripción no se sujete a condición suspensiva. Calificación sustitutoria. Aportación de documentación complementaria. Prórroga del asiento de presentación.

 [Casos prácticos octubre Madrid.pdf](#)

## Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1. **HERENCIA. TESTAMENTO. INTERPRETACIÓN. LEGADOS.**
2. **HERENCIA. TESTAMENTO. LEGADOS. AUSENCIA DE HEREDEROS FORZOSOS Y DE TRONCALIDAD. LEGATARIO QUE NO QUIERA ACEPTAR NI RENUNCIAR AL LEGADO: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES RELICTOS QUE QUEDAN DESPUÉS DE LOS LEGADOS.**
3. **LEASING. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POSTERIOR SOBRE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. RESOLUCIÓN DEL LEASING POR IMPAGO EN VIRTUD DE SENTENCIA, EN VIRTUD DE DEMANDA DIRIGIDA SOLO CONTRA EL ARRENDATARIO. ¿CABE LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO Y CUÁL ES LA SITUACIÓN, EN SU CASO, EN QUE QUEDA EL MISMO?.**
4. **HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS.** Validez de la expresión manuscrita de la cláusula-suelo firmada por apoderado sin juicio de suficiencia específico al efecto.
5. **PRÉSTAMO CUALIFICADO. SUBVENCIÓN A FONDO PERDIDO. PROHIBICIÓN DE DISPONER CONSIGUIENTE POR PLAZO DETERMINADO. ¿CABE LA DISPOSICIÓN DE LA FINCA UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PLAZO ESTABLECIDO PARA LA PROHIBICIÓN DE DISPONER?.**

 [Casos prácticos octubre País Vasco.pdf](#)

## IV. NORMAS

### B.O.E

#### 01 Cortes Generales. (C.G.)

- **RESOLUCIÓN** de 18 de octubre de 2018, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Real Decreto-ley 14/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/26/pdfs/BOE-A-2018-14694.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de octubre de 2018, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/26/pdfs/BOE-A-2018-14695.pdf>

#### 02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **REAL DECRETO-LEY** 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/06/pdfs/BOE-A-2018-13593.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO-LEY** 14/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/18/pdfs/BOE-A-2018-14215.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO-LEY** 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/18/pdfs/BOE-A-2018-14216.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 16/2018, de 26 de octubre, por el que se adoptan determinadas medidas de lucha contra el tráfico ilícito de personas y mercancías en relación con las embarcaciones utilizadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/27/pdfs/BOE-A-2018-14747.pdf>

#### 03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **REAL DECRETO** 1266/2018, de 8 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 355/2018, de 6 de junio, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13715.pdf>

- **REAL DECRETO** 1275/2018, de 11 de octubre, por el que se nombra Vicesecretaria General de la Presidencia del Gobierno a doña María Hilda Jiménez Núñez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13935.pdf>

- **REAL DECRETO** 1303/2018, de 22 de octubre, por el que se declara el cese de Consejeros electivos de Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14475.pdf>

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

- **Acuerdo** de 27 de septiembre de 2018, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se aprueba el Reglamento 1/2018, sobre auxilio judicial internacional y redes de cooperación judicial internacional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/15/pdfs/BOE-A-2018-14035.pdf>

#### 06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 13 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento (Renting) de bienes muebles, letras de identificación "R-SAN", para ser utilizado por Banco de Santander, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13570.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Colmenar Viejo don Vicente Madero Jarabo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13776.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-DLL, para ser utilizado por De Lage Landen International, BV Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/18/pdfs/BOE-A-2018-14265.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de septiembre de 2018, conjunta de la Secretaría General de Relaciones con la Administración de Justicia y de la Secretaría General de Universidades, por la que se designa la Comisión evaluadora única de la prueba de aptitud profesional para el ejercicio de la profesión de Procurador de los Tribunales para el año 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/18/pdfs/BOE-A-2018-14266.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Enrique Fontes y García-Calamarte, registrador de la propiedad de Orihuela n.º 1, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/22/pdfs/BOE-A-2018-14402.pdf>

- **INSTRUCCIÓN** de 23 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre cambio de nombre en el Registro Civil de personas transexuales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/24/pdfs/BOE-A-2018-14610.pdf>

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

- **CIRCULAR** 4/2018, de 27 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifican la Circular 1/2010, de 28 de julio, de información reservada de las entidades que prestan servicios de inversión y la Circular 7/2008, de 26 de noviembre, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las Empresas de servicios de inversión, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de Capital-Riesgo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13716.pdf>

#### 14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **Orden** FOM/1051/2018, de 24 de septiembre, por la que se modifica el anexo III del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/15/pdfs/BOE-A-2018-14036.pdf>

#### 22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de octubre de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13406.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de octubre 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/11/pdfs/BOE-A-2018-13929.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de octubre de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/18/pdfs/BOE-A-2018-14288.pdf>

#### 25 Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad. (PCI)

- **ORDEN** PCI/1077/2018, de 15 de octubre, por la que se modifica la Orden PRE/1576/2002, de 19 de junio, por la que se regula el procedimiento para el pago de obligaciones de la Administración General del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/17/pdfs/BOE-A-2018-14180.pdf>

#### 26 Ministerio de Política Territorial y Función Pública. (TFP)

- **REAL DECRETO** 1271/2018, de 11 de octubre, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación y por el que se modifica el Real Decreto 595/2018, de 22 de junio, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13932.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de octubre de 2018, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/25/pdfs/BOE-A-2018-14676.pdf>

#### 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** HAC/994/2018, de 17 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13774.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** HAC/941/2018, de 5 de septiembre, por la que se modifican la Orden HFP/227/2017, de 13 de marzo, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación electrónica, la 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, y la Orden HFP/1978/2016, de 28 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 231 de Declaración de información país por país.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/17/pdfs/BOE-A-2018-14179.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de octubre 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/24/pdfs/BOE-A-2018-14611.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de octubre 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/24/pdfs/BOE-A-2018-14612.pdf>

- **ORDEN** HAC/1147/2018, de 9 de octubre, por la que se aprueban las normas de desarrollo de lo dispuesto en los artículos 27, 101, 102 y 110 del Reglamento de los Impuestos Especiales aprobado por Real Decreto 1165/1995, de 7 de julio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/31/pdfs/BOE-A-2018-14900.pdf>

- **ORDEN** HAC/1148/2018, de 18 de octubre, por la que se modifican la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, por la que se aprueban los modelos 322 de autoliquidación mensual, modelo individual, y 353 de autoliquidación mensual, modelo agregado, y el modelo 039 de comunicación de datos, correspondientes al régimen especial del grupo de entidades en el impuesto sobre el Valor Añadido, la Orden EHA/3012/2008, de 20 de octubre, por la que se aprueba el modelo 347 de declaración anual de operaciones con terceras personas, así como los diseños físicos y lógicos y el lugar, forma y plazo de presentación, la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueban el modelo 303 Impuesto sobre el Valor Añadido, autoliquidación, la Orden EHA/3111/2009, de 5 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 390 de declaración-resumen anual del Impuesto sobre el Valor Añadido y se modifica el anexo I de la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos 036 de declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores y 037 declaración censal simplificada de alta, modificación y baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores, y la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/31/pdfs/BOE-A-2018-14901.pdf>

## 29 Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. (TMS)

- **RESOLUCIÓN** de 9 de octubre de 2018, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se establecen los términos para la aplicación a las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social de los coeficientes para la gestión de la prestación económica de incapacidad temporal derivada de contingencias comunes de los trabajadores por cuenta ajena de las empresas asociadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/18/pdfs/BOE-A-2018-14273.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 23 de octubre de 2018, de la Dirección del Organismo Autónomo Organismo Estatal de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sobre delegación de competencias en sus órganos territoriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/24/pdfs/BOE-A-2018-14613.pdf>

## 30 Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. (AUC)

- **RESOLUCIÓN** de 15 de octubre 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/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14473.pdf>

## 37 Tribunal Constitucional

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13771.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4703-2018, contra la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13772.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4820-2018, en relación con el párrafo 2º del artículo 35.2 LEC, y con la regulación de los párrafos 2º y 3º del artículo 34.2 a los que remite, en la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial, por posible vulneración del artículo 24.1 de la CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13773.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 89/2018, de 6 de septiembre de 2018. Recurso de amparo 4422-2017. Promovido por don Miguel Ángel Ramos Tejera en relación con la sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, que declaró la procedencia de su despido de la empresa Seguridad Integral Canaria, S.A. Vulneración del derecho a la libertad sindical en relación con la libertad de expresión: despido de un trabajador, miembro del comité de empresa, que asistió a un pleno municipal portando una careta y una camiseta que exhibía un lema crítico con el comportamiento de la empresa y del ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y que posteriormente participó en la rueda de prensa en la que se anunció convocatoria de huelga.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13987.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 90/2018, de 6 de septiembre de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 5771-2017. Planteada por la Audiencia Provincial de Barcelona en relación con la disposición adicional tercera de la Ley del Parlamento de Cataluña 12/1987, de 28 de mayo, sobre regulación del transporte por carretera mediante vehículos de motor, añadida por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica. Principio de proporcionalidad de las penas, competencias sobre legislación penal y seguridad pública: constitucionalidad del precepto legal autonómico que atribuye la condición de agente de la autoridad a los empleados de las empresas operadoras de servicios de transporte público regular (STC 50/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13988.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 91/2018, de 17 de septiembre de 2018. Recursos de amparo 4432-2015, 4433-2015, 4434-2015 y 4435-2015 (acumulados). Promovidos por doña Marina Sagastizabal Emilio-Yus, don Xabat Morán Ruiz, don Bergoí Madernaz del Pozo y doña Ainhoa Villaverde Barrutiabengoa en relación con los autos de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional que acordaron su ingreso en prisión provisional. Vulneración del derecho a la libertad personal: resoluciones judiciales que, tras el pronunciamiento de una sentencia condenatoria no definitiva y sin celebración de audiencia, adoptan la medida de prisión provisional (STC 50/2009).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13989.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 92/2018, de 17 de septiembre de 2018. Recursos de amparo 4626-2015, 4627-2015, y 4888-2015 (acumulados). Promovidos por don Igariki Robles Martínez del Campo, doña Aiala Zaldibar Alvarado y don Ibon Esteban Escaloni en relación con los autos de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional que acordaron su ingreso en prisión provisional. Vulneración del derecho a la libertad personal: resoluciones judiciales que, tras el pronunciamiento de una sentencia condenatoria no definitiva y sin celebración de audiencia, adoptan la medida de prisión provisional (STC 50/2009).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13990.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 93/2018, de 17 de septiembre de 2018. Recurso de amparo 2137-2017. Promovido por doña Soledad Granero Toledano respecto de la sanción que, como organizadora de una manifestación no comunicada, le fuera impuesta por la Subdelegación del Gobierno en Sevilla y la sentencia de un juzgado de lo contencioso-administrativo que desestimó su impugnación. Vulneración de los derechos a ser informada de la acusación y a la defensa: notificación edictal del acuerdo de incoación del expediente sancionador y de la resolución final recaída sin agotar las posibilidades de conocimiento del domicilio efectivo de la interesada, que figuraba en diversos registros administrativos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13991.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 94/2018, de 17 de septiembre de 2018. Recurso de amparo 4292-2017. Promovido por don Josep Vendell Gardeñes, portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea del Congreso de los Diputados, respecto de los acuerdos de la mesa del Congreso de los Diputados que inadmitieron una iniciativa parlamentaria. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en relación con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: acuerdos de la mesa de la cámara que, aceptando el criterio del Gobierno de la Nación, rechazaron la toma en consideración de una proposición de ley para el cierre de las centrales nucleares instaladas en España (SSTC 34/2018 y 44/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13992.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 95/2018, de 17 de septiembre de 2018. Recurso de amparo 4618-2017. Promovido por don Jesús María Escudero Vilarino frente a las resoluciones de las Salas de lo Social del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y la sentencia de un juzgado de este mismo orden jurisdiccional y capital, que declararon improcedente su despido por Radio Televisión Madrid, S.A.U. Alegadas vulneraciones de los derechos a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia y acceso al recurso) y a la libertad sindical: inadmisión del recurso de amparo por inadecuado agotamiento de la vía judicial previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13993.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 96/2018, de 19 de septiembre de 2018. Conflicto positivo de competencias 4284-2014. Planteado por el Gobierno Vasco en relación con diversos preceptos del Real Decreto 126/2014, de 28 de febrero, por el que se establece el currículo básico de la educación primaria. Competencias sobre educación: adecuado ejercicio de las competencias estatales en la regulación de las asignaturas troncales y específicas, así como en la determinación de las características generales de las pruebas de la evaluación de final de etapa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13994.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 97/2018, de 19 de septiembre de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1643-2016. Interpuesto por la Presidenta del Gobierno en funciones respecto de diversos preceptos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco. Competencias sobre condiciones básicas de igualdad, legislación civil y procesal, ordenación general de la economía, expropiación forzosa y vivienda; principios de interdicción de la arbitrariedad e igualdad, derechos a la presunción de inocencia, a la legalidad sancionadora y a la propiedad: nulidad de los preceptos legales autonómicos que regulan la acción pública en materia de vivienda y la expropiación temporal del uso de vivienda incurso en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria; interpretación conforme de la disposición relativa al registro administrativo autonómico de agencias o agentes inmobiliarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13995.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 98/2018, de 19 de septiembre de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 2374-2016. Interpuesto por más de cincuenta diputados pertenecientes al Grupo Parlamentario Podemos-En Comú Podem-En Marea y al Grupo Mixto en el Congreso de los Diputados en relación con el artículo 5 de la Ley 2/2016, de 28 de enero, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en cuanto modifica diversos preceptos de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de aguas y ríos de Aragón. Principios de autonomía local, interdicción de la arbitrariedad, en relación con la potestad tributaria de las comunidades autónomas y los entes locales y con la protección del medio ambiente e integración de los tratados internacionales, y seguridad jurídica: constitucionalidad de los preceptos legales que establecen una nueva regulación del impuesto sobre contaminación de las aguas de Aragón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13996.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 99/2018, de 19 de septiembre de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1572-2017. Interpuesto por la Defensora del Pueblo respecto de la disposición adicional decimotercera de la Ley 18/2016, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2017. Límites materiales de las leyes de presupuestos autonómicas: nulidad del precepto que introduce en la ley de presupuestos el régimen de exención de guardias de personal estatutario sanitario de atención especializada. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13997.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 100/2018, de 19 de septiembre de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 5003-2017. Interpuesto por el Presidente del Gobierno frente a la Ley del Parlamento de Cataluña 13/2017, de 6 de julio, de las asociaciones de consumidores de cannabis. Competencias sobre asociaciones, sanidad, legislación penal, productos farmacéuticos y seguridad pública: nulidad de la ley autonómica que incide sobre la tipificación penal de conductas ilícitas contenida en la legislación estatal (STC 144/2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/12/pdfs/BOE-A-2018-13998.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2859-2018, en relación con el artículo 19.4 de la Ley 7/2010, de 31 de marzo, General de Comunicación Audiovisual, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 15/2012, de 20 de abril, por posible vulneración de los artículos 33 y 38 de la CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/20/pdfs/BOE-A-2018-14366.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4200-2018, en relación con el artículo 6 de la Ley 7/2011, de 26 de diciembre (Impuesto sobre instalaciones que incidan en el medio ambiente de la Región de Murcia), en sus apartados 2 (hecho imponible), 6 (base imponible) y 7 (cuota tributaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/20/pdfs/BOE-A-2018-14367.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 1680-2018, en relación con los artículos 1, 2 (apartados 2 y 3), 3, 4 y 5, contra disposiciones adicionales segunda, tercera, cuarta y séptima, y contra la disposición final primera, de la Ley de Cataluña 9/2017, de 27 de junio, de Universalización de la Asistencia Sanitaria con cargo a Fondos Públicos mediante el Servicio Catalán de Salud.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14472.pdf>

## CC.AA

### Andalucía

- **RESOLUCIÓN** de 25 de septiembre de 2018, de la Viceconsejería, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 186/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la Oferta de Empleo Público correspondiente al año 2018.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** de la Presidenta 8/2018, de 8 de octubre, de disolución del Parlamento de Andalucía y de convocatoria de elecciones.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 178/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de Fuente Carreteros por segregación del término municipal de Fuente Palmera (Córdoba).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 179/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de Fornes por segregación del término municipal de Arenas del Rey (Granada).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 180/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de La Guijarrosa por segregación del término municipal de Santaella (Córdoba).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 181/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de San Martín del Tesorillo por segregación del término municipal de Jimena de la Frontera (Cádiz).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 182/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de Tharsis por segregación del término municipal de Alosno (Huelva).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 183/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de el Palmar de Troya por segregación del término municipal de Utrera (Sevilla).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 184/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de Torrenueva Costa por segregación del término municipal de Motril (Granada).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 185/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de La Zarza-Perrunal por segregación del término municipal de Calañas (Huelva).

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **LEY** 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **LEY** 9/2018, de 8 de octubre, de modificación de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 188/2018, de 9 de octubre, de ordenación del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.  
<https://www.juntadeandalucia.es/>
- **LEY** 10/2018, de 9 de octubre, Audiovisual de Andalucía.  
<https://www.juntadeandalucia.es/>
- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO** 178/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de Fuente Carreteros por segregación del término municipal de Fuente Palmera (Córdoba). (BOJA núm. 196, de 9 de octubre de 2018).  
<https://www.juntadeandalucia.es/>
- **ORDEN** de 9 de octubre de 2018, por la que se convocan, para los ejercicios 2018 a 2020, ayudas en régimen de concurrencia no competitiva, a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual.  
<https://www.juntadeandalucia.es/>
- **RESOLUCIÓN** de 16 de octubre de 2018, de la Dirección General de Oficina Judicial y Fiscal, de la Consejería de Justicia e Interior, por la que se otorga destino a los funcionarios del Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa de la Administración de Justicia, turno promoción interna, que superaron las pruebas selectivas convocadas por Orden JUS/930/2017, de 19 de septiembre.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14827.pdf>
- **CANDIDATURAS** presentadas para las elecciones al Parlamento de Andalucía, convocadas por Decreto de la Presidenta 8/2018, de 8 de octubre.  
<https://www.juntadeandalucia.es/>

#### Aragón

- **LEY** 10/2018, de 6 de septiembre, de medidas relativas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14114.pdf>

#### Principado de Asturias

- **LEY** 8/2018, de 14 de septiembre, de Transparencia, Buen Gobierno y Grupos de Interés.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/19/pdfs/BOE-A-2018-14293.pdf>

#### Cantabria

- **ORDEN** PRE/52/2018, de 24 de septiembre, por la que se procede al nombramiento de Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en resolución de concurso ordinario.  
<https://boc.cantabria.es/>

#### Cataluña

- **RESOLUCIÓN** JUS/2209/2018, de 28 de septiembre, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.  
<http://portaldogc.gencat.cat/>
- **DECRETO-LEY** 6/2017, de 24 de octubre, sobre el régimen de mejoras de la prestación económica de incapacidad temporal del personal al servicio de la Administración de Justicia en Cataluña.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/04/pdfs/BOE-A-2018-13450.pdf>

#### Comunidad de Madrid

- **ORDEN** 147/2018, de 21 de septiembre, de la Consejera de Justicia, por la que se nombran registradores de la propiedad con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.  
<http://www.bocm.es/>

#### Región de Murcia

- **RESOLUCIÓN** de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia, por la que se da publicidad al acuerdo del Consejo de Gobierno, de 26 de septiembre de 2018, de nombramiento de Registradores de la Propiedad que han obtenido plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.  
<https://www.borm.es/>

#### País Vasco

- **ORDEN** de 24 de septiembre de 2018, de la Consejera de Trabajo y Justicia, sobre nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en resolución de concurso de vacantes existentes

en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.ens/>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de octubre de 2018, del Departamento de Trabajo y Justicia, por la que se otorga destino a los funcionarios del Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa de la Administración de Justicia, turno promoción interna, que superaron las pruebas selectivas convocadas por Orden JUS/930/2017, de 19 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14826.pdf>

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

### 1. Publicadas en el B.O.E

#### 1.1. Propiedad. *(Resumen de las mismas por Basilio Aguirre Fernández)*

- R. 10-9-2018.- R.P. Cebreros.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.** Como ha puesto de relieve reiteradamente este Centro Directivo, a las relaciones patrimoniales entre cónyuges es de aplicación la norma de conflicto establecida en la ley estatal. Esta norma actualmente está constituida por los apartados 2 y 3 del artículo 9 del Código Civil, como especialidad respecto de lo establecido en el apartado 1 del mismo artículo. Sin embargo, debe tenerse presente la entrada en vigor del Reglamento (UE) n° 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, aunque esta norma solo será de aplicación a matrimonios celebrados a partir de 19 de enero de 2019. El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral. El artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder, tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. El notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.a Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.aa, del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario). No obstante, la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario. A falta de prueba del derecho belga o manifestación por el registrador sobre su conocimiento, ningún obstáculo existe para que –habida cuenta de la solicitud de inscripción parcial expresada en la escritura por la única compradora– la finca adquirida se inscriba, no como presuntivamente ganancial –como presupone el recurrente en su escrito de impugnación– (lo que procedería de ser aplicable el Código Civil español), sino con sujeción a su régimen matrimonial, especificando que éste es el legal supletorio, de comunidad, vigente en Bélgica (artículo 92 del Reglamento Hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13371.pdf>

- R. 10-9-2018.- R.P. Cartagena N° 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA. HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.** Como dispone el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero (modificado por la disposición final duodécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y por la disposición final primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». El testamento ha de aportarse al Registro, bien sea en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto. Debe entenderse que no es necesario aportar nueva instancia relacionando la totalidad de las fincas, pues de la presentada resulta suficientemente la descripción de las dos fincas que le corresponden al solicitante como heredero único de sus padres; y no puede exigirse escritura previa de liquidación de gananciales ya que para exigir documento notarial en este supuesto sería necesario que hubiera más de un interesado llamado a la herencia (cfr. artículos 16 de la Ley Hipotecaria y 79 de su Reglamento). Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, el registrador, al ejercer su competencia de calificación 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, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13372.pdf>

- R. 10-9-2018.- R.P. Torrelavega Nº 1.- **PROPIEDAD GHORIZONTAL: LICENCIA URBANÍSTICA.** Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo -fundamento jurídico 5- y 164/2001, de 11 de julio -fundamento jurídico 4-), lo que en el caso de la Comunidad de Cantabria se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. 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. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulta aplicable la que ha establecido qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. La norma sustantiva aplicable, en este caso, es el artículo 183.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Sentado lo anterior, hay que partir de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y en el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, preceptos ambos invocados por el registrador en su nota. Ambos preceptos deben ser interpretados y aplicados de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación. Este Centro Directivo, ya con anterioridad a la promulgación de la Ley 8/2013, sostuvo, por ejemplo en su Resolución de 23 de enero de 2013, que «en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios». Con posterioridad a dicha Resolución, la Ley 8/2013 incluyó una definición legal expresa de lo que ha de entenderse por complejo inmobiliario en aras que exista un complejo inmobiliario es esencial que se trate de un régimen de organización unitaria de la propiedad, lo que conlleva que junto a los elementos de propiedad privativa y exclusiva existan otros de uso común, ya sean bienes inmuebles, derechos, instalaciones o servicios, cuya titularidad se atribuya por cuotas, que han de tener un carácter instrumental, a quienes en cada momento sean dueños de los elementos privativos. Ha de existir por tanto entre ambos elementos una vinculación "ob rem" o si se prefiere expresar en términos más amplios, dado que no siempre se tratará de inmuebles, una subordinación de servicio o utilidad en favor de los elementos privativos que integran el conjunto. La preocupación que siempre ha subyacido en materia de complejos inmobiliarios es que a través de los mismos se produzcan actos de parcelación de suelo o del derecho objeto de la propiedad y de ahí que la exigencia de licencia se haya insertado en el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, destinado a la regulación del proceso de formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas. No se trata de ser sólo titular pasivo de los elementos comunes por naturaleza, sino de implementar voluntariamente nuevos servicios y dotaciones para mejorar el uso, funcionalidades y explotación de los elementos privativos, creando una vinculación «ob rem» a modo de subcomunidad de destino o funcional, en la que el titular no sólo soporta una relación pasiva o estática sino que incluso puede verse sometido a obligaciones sujetas a las relaciones contractuales derivadas del marco regulatorio del complejo inmobiliario y que vinculan a todos sus titulares, presentes y futuros. Este es el plus que exige el artículo 26.6 del texto refundido y que excluye la interpretación extensiva del requisito de la licencia a todos los supuestos de propiedad horizontal. Si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. Por ello, el artículo 26.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana así como el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal exigen en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. En el presente caso, tanto el suelo sobre el que se asienta la edificación, el vuelo de la misma así como la superficie que resta hasta completar los 141 metros cuadrados de parcela quedan sin ser objeto de división ni atribución específica a ninguno de los elementos privativos creados, y, si bien es cierto que no se hace referencia alguna tales elementos en la escritura, habiendo sido deseable en este punto una mayor precisión, lo cierto es que no ofrece duda el hecho de que aquellos, y en especial la superficie restante de parcela, constituyen elemento común. En efecto, la configuración jurídica adoptada en modo alguno supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como ocurriría en el caso de que, por ejemplo, en el patio o en la parte de parcela sin edificar se hubiera delimitado el uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, mediante la atribución a los elementos privativos de tales parcelas de terreno como anejos inseparables y con uso exclusivo. En consecuencia, resulta evidente que no se dan las circunstancias para que sea exigible licencia de constitución del régimen de propiedad horizontal. Por otra parte, no puede admitirse el argumento sostenido por el registrador consistente en la necesidad de obtener licencia para inscribir la división horizontal por haber sido la obra nueva inscrita por «antigüedad», y, por ende, sin que haya existido control alguno por parte de la autoridad administrativa de su adecuación a la legalidad urbanística a través de la correspondiente licencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13373.pdf>

- R. 13-9-2018.- R.P. Bande.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INTERPRETACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 205 DE LA LH.** La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta

certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 la nueva redacción legal exige que se trate de «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. 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. Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13374.pdf>

- R. 13-9-2018.- R.P. Terrassa N° 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). 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).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13375.pdf>

- R. 13-9-2018.- R.P. Terrassa N° 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. REQUISITOS FISCALES: CONDICIÓN PARA LA CALIFICACIÓN DEL TÍTULO PRESENTADO.** Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 30 de enero de 2014 y 15 de diciembre de 2015) debe confirmarse el criterio del registrador al señalar que no habiéndose presentado el documento ni en la oficina liquidadora de la Generalitat de Catalunya ni en el Ayuntamiento procede suspender la inscripción como así se hizo, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). 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).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13376.pdf>

- R. 14-9-2018.- R.P. Ontiyent.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.** Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Sin embargo, como también puso

de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. Resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios del derecho de retracto. Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13377.pdf>

- R. 14-9-2018.- R.P. Madrid Nº 29.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE QUE LOS TITULARES DE ASIENTOS CUYA CANCELACIÓN SE PRETENDE HAYAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO. LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA: HA DE SER ACORDADO EN UN PROCESO JUDICIAL.** Con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Respecto de la anotación destinada a reflejar tabularmente el litigio existente sobre las fincas resulta evidente que este Centro Directivo carece de competencia para ello habida cuenta que la posible anotación preventiva relativa a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad de un determinado inmueble, como medida cautelar dentro del procedimiento civil, ha de ser acordada por el tribunal competente que esté conociendo del asunto en la primera o segunda instancia o a través de un recurso extraordinario por infracción procesal o de casación. Tampoco es posible practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable. Carece este Centro Directivo de la facultad de pronunciarse sobre peticiones de asientos registrales que previamente no hayan sido objeto de una calificación desfavorable por parte del registrador competente, limitado como está el objeto del recurso gubernativo que exclusivamente deberá recaer «sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). El registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Reiterando una asentadísima doctrina, este centro directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática. Es cierto que en el presente caso la sentencia calificada tuvo por objeto declarar la nulidad de una serie de inscripciones registrales. Es decir, son resoluciones judiciales declarativas. A este respecto, conviene recordar que las sentencias declarativas y las constitutivas no requieren de ejecución procesal. Ahora bien, si se tienen en cuenta las particulares circunstancias que concurren en este caso, puede concluirse que la eventual decisión judicial futura de abrir un trámite de ejecución a instancia de parte, podría tener como objetivo evitar la indefensión de la sociedad titular del dominio afectado por la orden de la cancelación, dándole la opción de alegar lo que a su derecho convenga. La conclusión desestimatoria del recurso interpuesto que se deriva de las consideraciones anteriores no puede verse enervada por las alegaciones de la recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas objeto de la Litis (la sociedad panameña «SCS Inversiones, S.A.» respecto de la sociedad demandada en el procedimiento concluido con la sentencia calificada («Bergantín Real State, S.L.») y la ausencia de buena fe (en el sentido de desconocimiento del pleito) que cabe imputar a aquella. Presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso gubernativo, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución española.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/03/pdfs/BOE-A-2018-13429.pdf>

- R. 17-9-2018.- R.P. Cullera.- **EXIGENCIA DE CONSTANCIA DEL NIF: ESCRITURA DE**

**HERENCIA.** En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, y en el que, globalmente considerado, se formaliza la adjudicación de bienes como consecuencia de la sucesión de una persona, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo (cfr. Art. 254 LH y la Resolución de este Centro Directivo de 15 de octubre de 2015). La concreta adjudicación de un determinado bien de la masa hereditaria a uno u otro heredero no desvirtúa la trascendencia fiscal de dicho acto, ni exime de la exigencia de aportación de los números de identificación fiscal de los comparecientes. Ahora se hace constar en el escrito de recurso que ha sido obtenido el número de identificación fiscal que restaba. Pero debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13571.pdf>

- R. 17-9-2018.- R.P. Granada Nº 2.- **HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO. HERENCIA: NECESIDAD DE QUE INTERVENGAN LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.** Previamente hay que aclarar que la protocolización no implica que no se pueda entrar a calificar el título inscribible desde el punto de vista formal y material. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que los documentos judiciales, aunque no en cuanto al fondo de la resolución, son calificables en cuanto a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. En la escritura se recoge que los comparecientes llevan a efecto la liquidación de la disuelta sociedad de gananciales y de la herencia del causante, y su división y adjudicación. Por tanto no nos encontramos con una acta de protocolización que es el medio formal adecuado a tal fin, sino con una escritura en la que no se realiza en puridad una mera protocolización de lo aprobado judicialmente sino que se verifica una previa liquidación de gananciales y después una adjudicación de herencia conforme el auto citado. El título calificado no es un acta de protocolización sino una escritura de liquidación de sociedad conyugal y adjudicación de herencia; y a dicha liquidación deben concurrir, por un lado, la viuda y, por otro, todos los herederos del cónyuge fallecido, siendo que conforme se desprende del auto judicial existe otra heredera, hija del causante, la cual no comparece a efectos de liquidación de gananciales. Es necesaria la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados. Según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero y el 76 del RH es necesario aportar o testimoniar dicho título sucesorio así como los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13572.pdf>

- R. 17-9-2018.- R.P. Sevilla Nº 7.- **HIPOTECA: CAUSA DE LA CANCELACIÓN.** El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme. Cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.o y 79 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes».

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13573.pdf>

- R. 18-9-2018.- R.P. Tías.- **REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL.** Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos éstos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto. El no condicionamiento de la previa inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del cargo representativo o poder general para la inscripción del acto de que se trata no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular registral (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria). La inscripción del nombramiento o poder en el Registro Mercantil no es precisa para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe (cfr. artículos 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento de Registro Mercantil). La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada, puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998). La escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean precedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de Administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la

situación registral con la extrarregistral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13574.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13575.pdf>

- R. 18-9-2018.- R.P. Madrid N° 29.- **OBRA NUEVA: ADMISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE COMO SUSTITUTIVO DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.** Para comenzar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución Española, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. En segundo lugar, es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4). Sin embargo, la asunción por la Comunidad Autónoma de competencias exclusivas en materia de urbanismo no autoriza a desconocer las que asisten al Estado en virtud del artículo 149.1 de la Constitución Española. La reciente Sentencia número 143/2017 del TC ha confirmado que la competencia estatal para fijar las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas justifica que se prevea en la legislación estatal algún tipo de intervención administrativa en relación con los usos edificatorios. En el ámbito de la normativa estatal sustantiva, que estudian tanto la registradora que califica como la sustituta, por considerarla directamente aplicable, si bien por remisión de la norma autonómica, debe atenderse a la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que responde a la finalidad positiva de adoptar unos fines y orientaciones generales en el plano de la reactivación económica, estableciendo un mínimo común denominador para todo el Estado que garantice a las empresas un marco de seguridad jurídica y de unidad normativa en todo el territorio. Más en concreto, el artículo 2 de la Ley 12/2012: «1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados (umbral de superficie modificado en dos ocasiones)». Permitiendo la ampliación por parte de las comunidades autónomas del umbral de superficie, del catálogo de actividades y otros supuestos de inexigibilidad de licencias, así como establecer regulaciones sobre estas mismas actividades con menor intervención administrativa –cfr. disposición final décima-. La normativa madrileña parte de la normativa estatal para introducir un régimen particular de intervención administrativa en las actividades de comercio minorista y de determinados servicios, caracterizado por su flexibilidad, utilizando para ello títulos administrativos habilitantes ya contemplados en la normativa básica administrativa, en particular, la declaración responsable –artículos 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local-. La novedad estriba en la aplicación de tal figura no solo en la habilitación de usos y actividades, sino en el propio acto de edificación cuando su destino sean las actividades mencionadas. Partiendo de la aplicación al presente supuesto de la ley autonómica, la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, procede analizar la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid cuya aplicabilidad se cuestiona en la nota de calificación. Conforme a la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, el día 28 de febrero de 2014, puede distinguirse entre la licencia de la edificación y las licencias para acomodar el edificio a las actividades económicas que se realizan en él, siendo solo estas últimas las que pueden ser sustituidas por declaración responsable. En el presente caso, se declara una obra nueva terminada sobre finca descrita como parcela urbana con uso característico comercial. Se describe la obra terminada como edificio destinado a comercio alimentario en tres plantas, sótano, acceso y primera, la superficie construida total es de 4.123,28 metros cuadrados. De las anteriores circunstancias resulta que la obra va a destinarse a una actividad comercial minorista que queda incluida, en principio, en el ámbito de aplicación de la Ley y la Ordenanza municipal en los términos que define el artículo 14.2.a) de la Ordenanza, en relación al artículo 2.1 de la Ley autonómica. Resulta obligado proceder a la interpretación de los preceptos estatales que regulan los requisitos de inscripción de declaraciones obra nueva, en particular el artículo 28 de la vigente Ley de Suelo estatal, en relación con la normativa de aplicación. Este precepto exige la acreditación de un acto administrativo de conformidad, aprobación o autorización, lo que no puede equipararse a la mera declaración responsable, que carece de naturaleza de acto administrativo y difiere el control de la Administración a un momento posterior, sujeta a eventual declaración administrativa de ineficacia, sin que ello implique valorar la eficacia y ejecutividad inmediata que dicho título tenga reconocido en la realidad extrarregistral por la normativa aplicable, particularmente, respecto a la ejecución de obras destinadas a la implantación de actividades económicas. Por el contrario, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, se exige, además, «el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna». Es decir, se parte de la diferencia entre: el acto de edificación, que requiere acto administrativo expreso de autorización o aprobación, y no admite declaración responsable; y, las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación ya finalizada reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, que sí permite su sustitución por la declaración responsable.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13576.pdf>

- R. 19-9-2018.- R.P. Fregenal de la Sierra.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DEL 5% EN MATERIA DECOSTAS SEGÚN EL ART.575 BIS LEC.** Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia del cumplimiento forzoso de una resolución judicial, solo puede llevarse a cabo por los trámites del procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está, en los casos de ejecución sobre la vivienda habitual del deudor, la de que las costas exigibles al mismo no superen el 5% de la cantidad que se reclama en la demanda ejecutiva, según establece con carácter imperativo el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el Registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. La letra del artículo 241 LEC basta para resolver que los gastos correspondientes a la publicación de un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» tienen el carácter de costas procesales, y han de computarse a los efectos de la aplicación del límite del 5% a que alude el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe por tanto confirmarse la calificación de la registradora respecto a este extremo. La regla general para determinar qué conceptos integran las costas procesales correspondientes a los honorarios de abogado y procurador la recoge el primer inciso del artículo 243.2, párrafo cuarto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y cuando la ley quiere establecer una excepción, la cita clara y expresamente en el segundo inciso. El mencionado párrafo cuarto del artículo 243.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fue introducido por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Antes nada se expresaba respecto del IVA de los honorarios de los abogados y procuradores. Cuando se aprueba la Ley 42/2015 ya tenía el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil la redacción actual, con lo que el legislador bien pudo haber contemplado en el inciso segundo del párrafo cuarto del artículo 243.2 una segunda excepción relativa al caso del artículo 575.1 bis. Si no lo hizo, hay que entender que prefirió que se mantuviera la regla general, y que se incluyera el importe del IVA de los honorarios de abogado y procurador para calcular el límite del 5% a que alude el artículo 575.1 bis.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13751.pdf>

- R. 19-9-2018.- R.P. Alcalá de Guadaíra N° 2.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.** Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse el procedimiento, pero antes de expedirse la preceptiva certificación de dominio y cargas. 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. Diferente tratamiento ha de darse a un caso como el que ahora se analiza, en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se ha producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral (en concreto, seis días después) y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal. Pero en el presente caso, la inscripción en favor del tercer poseedor se había practicado varios años antes de que se iniciara el procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13750.pdf>

- R. 19-9-2018.- R.P. Santa Fe N° 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y sólo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13752.pdf>

- R. 20-9-2018.- R.P. Móstoles N° 2.- **CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES EN FASE DE LIQUIDACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA.** Cuando, realizada la enajenación durante la fase de liquidación, se presenta el correspondiente título a inscripción en el Registro de la Propiedad en el que esté inscrito el bien o el derecho enajenado, se plantean dudas sobre si el registrador debe o no calificar la congruencia de ese título con las reglas de enajenación contenidas en el plan o con las reglas legales supletorias. A pesar de la importancia de esta cuestión, nada previene sobre ella la Ley Concursal. Pero ese silencio no impide una respuesta afirmativa. Sin embargo, en la mayor parte de los casos existe un problema de conocimiento del plan por el registrador. La Ley Concursal no prevé que el plan de liquidación se deposite o se inscriba en el Registro Civil o en el Registro Mercantil, según el carácter civil o mercantil del deudor (artículo 24, apartados 1 y 2) ni tampoco en los registros de bienes en que figuren inscritos bienes o derechos de la masa activa. Cuando el auto aprobatorio del plan lo reproduzca íntegramente, el registrador podrá conocer ese plan si el auto se hubiera protocolizado como anejo en la escritura de compraventa del bien o del derecho. En los demás casos, será necesario aportar el correspondiente testimonio: la calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez. Por ello, habida cuenta de los términos de la escritura calificada no puede comprobarse si la cesión de créditos documentada se ha realizado conforme a las referidas reglas contenidas en el plan de liquidación aprobado por el juez. El segundo de los defectos impugnados, relativo a la determinación del precio de la cesión de los créditos, no puede ser confirmado. Según consta claramente en la escritura el precio convenido está constituido por una cantidad fija - 2.640 euros-, a la que se añade un porcentaje -70%- del valor que cobrado de los créditos que se cobren. De este modo, el precio es cierto por referencia a otra cantidad que aun cuando no es determinado, sí que es determinable objetivamente sin necesidad de un nuevo convenio entre las partes (vid. artículos 1273 y 1447 del Código Civil). El registrador, al ejercer su competencia de calificación 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, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13753.pdf>

- R. 21-9-2018.- R.P. Martorell N° 1.- **HIPOTECA: EFECTOS DE LA DACIÓN EN PAGO RESPECTO DE LAS CARGAS POSTERIORES.** Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En cuanto al fondo del recurso, en esencia es objeto de este expediente decidir si procede o no la práctica de las cancelaciones acordadas en virtud de un mandamiento judicial respecto de las cargas posteriores a una hipoteca que fue objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria que concluyó en virtud de una transacción entre ejecutante y ejecutado, transacción homologada judicialmente antes de haber tenido lugar la correspondiente subasta, y sin que ni en el acuerdo de transacción ni en el auto de homologación se haga alusión alguna a la citada cancelación. Mandamiento que se expide en base a una diligencia de ordenación librada seis años después de que el juez ordenase, como consecuencia de la transacción, el archivo de las actuaciones. La homologación judicial no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto». Esta naturaleza contractual de la transacción, aún homologada judicialmente, ha de ser tenida en cuenta por el Registrador para enmarcar su calificación en las normas que rigen el acceso al Registro de la Propiedad de los títulos de mutación judicial-real correspondientes a dicha naturaleza jurídica, tanto desde el punto de vista formal (vid., por todas, la Resolución de 6 de junio de 2018) como material. Si bien no pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos, pueden aplicarse a la dación en pago en vía de principios, con carácter general y sin perjuicio de ciertas excepciones como la certeza del precio, las normas propias de la compraventa. En este sentido, dada la necesidad de la existencia de un crédito líquido, vencido y exigible cuya extinción opere como contraprestación, causalizando el desplazamiento patrimonial a favor del acreedor, se entiende que la dación en pago pueda actuar como una vía alternativa voluntaria y extrajudicial a la ejecución forzosa de un crédito, en cuanto en ambos casos concurre una idéntica función o finalidad solutoria del crédito. Como explica la Registradora en su preceptivo informe, la presentación en el Registro de la Propiedad de la documentación relativa a la transacción homologada judicialmente, y concretada en una dación en pago del préstamo hipotecario, dio lugar no sólo a la inscripción de la finca («rectius»: la nuda propiedad de la tercera parte indivisa de la finca) a favor del acreedor hipotecario, sino también a la cancelación por consolidación de la hipoteca. La necesidad de dotar de protección a los citados terceros (en concreto, por lo que se refiere a este expediente, a los terceros titulares de cargas y derechos posteriores a la hipoteca que da lugar, primero, al procedimiento de ejecución y después, en su sustitución, a la dación en pago) se percibe claramente cuando se observan las prevenciones de nuestro Ordenamiento jurídico en relación con otra de las modalidades de realización extrajudicial de la finca hipotecada, en concreto en el caso de la venta notarial. Es importante subrayar que en sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguarda de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no sólo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento (que aquí no se discute), sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial, como en el caso de la ejecución judicial. Por todo ello no cabe acoger favorablemente la pretensión impugnativa del recurrente, pues la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo saldado mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible, en ausencia de la conformidad de sus titulares -o de trámites equivalentes a los previstos legalmente para la salvaguarda de tales derechos en el caso de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de la finca hipotecada-, con el principio de tutela judicial efectiva del derecho de los titulares de tales cargas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13754.pdf>

- R. 21-9-2018.- R.P. Elda Nº 1.- **OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO.** Desde el punto de vista, estrictamente registral, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Y en consonancia con ello, el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible». Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito. Según la normativa autonómica aplicable (artículo 14 del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell), no sólo no resulta norma alguna que exima del depósito previo en el Registro del libro del edificio para los supuestos de autopromoción, sino que la exigencia de tal depósito concuerda con las obligaciones del propietario previstas en la misma norma autonómica de tenerlo a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones Públicas o autoridades competentes, dado que si para su formalización hay equiparación entre el autopromotor y el promotor para terceros, es lógico que esa equiparación deba también entenderse para el depósito en el Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13823.pdf>

- R. 24-9-2018.- R.P. Salou.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.** Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición después de iniciarse el procedimiento, pero antes de expedirse la preceptiva certificación de dominio y cargas. 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. Diferente tratamiento ha de darse a un caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se ha producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral (en concreto, seis días después) y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal. Pero en el presente caso, la inscripción en favor del tercer poseedor se había practicado el día 8 de septiembre de 2010 y la demanda, según diligencia de ordenación aclaratoria, se presentó el día 21 de septiembre de 2010. No cabe, por tanto, en el seno del procedimiento registral apreciar si procede o no aplicar la doctrina del levantamiento del velo y, por ende, considerar adecuadamente llamada al procedimiento de ejecución hipotecaria a la sociedad titular registral por el simple hecho de que su administrador sea al mismo tiempo el de la sociedad demandada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14156.pdf>

- R. 26-9-2018.- R.P. TORROX.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y sólo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

- R. 26-9-2018.- R.P. Valencia Nº 13.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES A UNA INSCRIPCIÓN QUE SE DECLARA NULA POR SENTENCIA JUDICIAL.** Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática. Para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se hubiera practicado la anotación preventivamente de la demanda o la practicada no estuviera vigente– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento. En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Ahora bien, si se tienen en cuenta las particulares circunstancias que concurren en este caso, puede concluirse que la decisión judicial de notificar la referida sentencia tuvo como objetivo evitar la indefensión del titular de la hipoteca afectada por la orden de cancelación, dándole la opción de alegar lo que a su derecho convenga, sin que el mismo haya hecho uso de tal posibilidad procesal. Es precisamente a la vista de esta circunstancia cuando la letrada de la Administración de Justicia expide el mandamiento que ha dado pie a la calificación impugnada. Consecuentemente, procede estimar el recurso y admitir la cancelación de la hipoteca que ordena el mandamiento calificado, en tanto aparezca inscrita a nombre de dicha entidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14158.pdf>

- R. 27-9-2018.- R.P. Ávila Nº 1.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO DECLARATIVO. SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.** En el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. Resoluciones 22 de febrero y 16 de junio de 2003, 3 de enero de 2006, 30 de enero de 2015 o 7 de noviembre de 2017), más aún, cuando, tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas. También se ha admitido reiteradamente por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), con anterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria y singularmente en procedimiento judicial declarativo. En el supuesto de este expediente, se da la circunstancia de que el procedimiento ordinario se inicia en el año 2008 y por tanto antes de la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, no pudiendo mantenerse la calificación del registrador en lo que se refiere a la improcedencia del procedimiento seguido por el interesado. Una vez en vigor la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la nueva regulación de los supuestos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física extrarregistral tiene siempre presente la necesidad de incluir la representación gráfica de la finca cuando se trata de inmatriculación de fincas o de rectificaciones descriptivas que suponen diferencias de superficie superiores al 10% de la cabida inscrita. En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados deberán haberse realizado en el curso de la tramitación del procedimiento judicial bastará, como señala el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, la notificación por el registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los colindantes inscritos. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016). En el presente caso, la consulta a la Sede Electrónica del Catastro permite verificar que es correcta la letra «R», ya que la misma serie alfanumérica incluyendo la letra «K» no corresponde a ningún inmueble, además de apreciarse correspondencia en la descripción de la finca, y todo ello siendo conforme al fundamento jurídico quinto, letra B, del propio título presentado, resultando, por tanto, un mero error material en la transcripción de la letra en cuestión al expresar la referencia catastral en la parte dispositiva. En los casos de sentencias dictadas en rebeldía del demandado, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria, circunstancia que no resulta de la documentación presentada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14160.pdf>

- R. 27-9-2018.- R.P. Santa María de Guía.- **BASES GRÁFICA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas

en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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, la descripción incorrecta de la servidumbre en el título por haberse omitido una modificación de la misma no es defecto que impida la inscripción de la representación gráfica de la finca, dado que lo relevante, tal y como se ha dicho, para preservar los derechos de los titulares de la finca beneficiada con la servidumbre será que tal descripción se haya documentado adecuadamente y se inscriba en el Registro, faltando en este caso tal inscripción registral del título modificativo de la servidumbre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14161.pdf>

- R. 28-9-2018.- R.P. Lucena del Cid.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** Cabe plantearse la cuestión de si, cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, 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. Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria 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. Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. En el supuesto de este expediente, no se han formulado objeciones derivadas del plazo ni de la forma documental, sino que se señala que opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil y por lo tanto no se estima la existencia de dos transmisiones sino de una sola, de manera que se suspende la inmatriculación de las fincas inventariadas ya que pudiera entenderse que se trata de un documento instrumental creado artificialmente. Ciertamente que entre el fallecimiento de los padres de la causante -años 1974 y 1989- y el de la causante misma -2016- han mediado más de 25 años, mucho tiempo para que los actos de administración o conservación de la herencia no lo sean sino con la cualidad de heredero; se han liquidado los impuestos, y aunque esto no constituya una aceptación de la herencia, las fincas están catastradas a nombre de la causante. La sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, de 16 de junio de 2016, ha considerado como actos de aceptación tácita de una herencia los de la inscripción catastral a nombre de llamado como heredero. Así pues, con los datos aportados y que resultan de los otorgamientos, no hay duda de que la herencia de los padres de la causante fue aceptada tácitamente por ésta en vida. En consecuencia, y cumpliéndose los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, procede la inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14162.pdf>

- R. 28-9-2018.- R.P. Álora.- **HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN E INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS NO HEREDEROS DEL TRANSMITENTE.** Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a su aceptación en la condición de heredero o su repudiación. 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 trasmitario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el «ius delationis». No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos. Por ello, resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios no herederos como interesados en la herencia del denominado transmitente. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 22 de enero y 25 de abril 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. En consecuencia, en aras de esa protección del legitimario, debe requerirse su intervención en la partición de la herencia del primer causante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14163.pdf>

- R. 23-10-2018.- R.P. Ejea de los Caballeros.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.** El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. 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). Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14543.pdf>

- R. 23-10-2018.- R.P. Marchena.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO, REQUISITOS Y EFECTOS.** En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. El primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Ello no puede entenderse en el sentido de que el registrador tenga la obligación, no de comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación, a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas o en la cartografía catastral, sino de descubrir la existencia del supuesto patológico en que consiste la doble inmatriculación en virtud de la mera denuncia de tal circunstancia por parte del promotor del expediente, sin que exista una previa identificación de la finca, fincas o partes de ellas que se encuentren doblemente inscritas o al menos el titular afectado, que permita la identificación de tal finca. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. No obstante la dicción legal, cabría, por razones de economía registral (piénsese en que la finca cuyo historial registral sea más reciente haya sido objeto de división material u horizontal, constitución de derechos reales de garantía, etc.), cancelar el historial más antiguo, pero debiendo mediar siempre el acuerdo de los titulares de ambos de modo expreso, por aplicación de las exigencias que para la rectificación de los asientos registrales se recoge en los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria. Si bien, como afirma la notaria recurrente en el escrito de interposición, no se ha solicitado la rectificación de la cabida de la finca ni, en consecuencia, la tramitación de los expedientes regulados en la legislación hipotecaria para lograr la rectificación de descripción, del acta resulta evidente una disminución de la medida superficial de la finca con el objeto de concretar la porción teórica que correspondería a la requirente, como consecuencia de la adjudicación llevada a cabo en la operación de extinción de condominio que no tuvo acceso al Registro, no procediendo, por los motivos señalados, accederse a lo solicitado, por ser una consecuencia directa de los asientos registrales a practicar en el supuesto de haberse culminado con éxito el procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14544.pdf>

- R. 23-10-2018.- R.P. Terrassa Nº 5.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES: NO PROCEDE PENDIENTE EL RECURSO GUBERNATIVO. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: EFECTOS. CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.** No procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable. El registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. También se extiende la obligación de calificar a la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido, y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado. Es claro que el convenio regulador aprobado por la correspondiente sentencia de divorcio o

separación tendrá el carácter de título ejecutivo, en los términos que resultan del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, si alguna de las partes firmantes del convenio incumple su contenido, podrá la otra solicitar la ejecución forzosa del acuerdo por los trámites que establece el Libro III de la de dicha Ley hipotecaria. El hecho de que se deba reconocer al convenio regulador aprobado judicialmente el carácter de título ejecutivo, no puede alterar los requisitos que se exigen para el ejercicio de una acción resolutoria. En el presente expediente ha de seguirse el mismo criterio que ya sostuvo este Centro Directivo en la Resolución de 7 de mayo 2012 para un caso similar. Dado que no se puede afirmar que estemos en presencia de un proceso de ejecución de una sentencia firme de condena, ni ante una resolución judicial que apruebe u homologue transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso declarativo, que contengan una condena, sino que el contenido del convenio regulador que se pretende ejecutar es una adjudicación de un bien que pertenecía pro indiviso a los cónyuges, con asunción por el adjudicatario de ciertas obligaciones garantizadas con condición resolutoria, que no tiene aptitud de ser susceptible de ejecución, sino que precisa, con carácter previo, una sentencia constitutiva, que así lo acuerde y que, ahora sí, podría ser objeto de inscripción registral, sin que este procedimiento judicial pueda ser sustituido por un proceso de ejecución de títulos judiciales por el que se declara emitida la declaración de voluntad, toda vez que lo que falta es precisamente el previo título judicial en que se declare incumplidas las obligaciones de don J. F. P. y, por tanto, cumplida la condición resolutoria pactada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14545.pdf>

- R. 23-10-2018.- R.P. Lucena del Cid.- **CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: ALCANCE.CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.** La calificación sustitutoria no puede ser entendida por la registradora sustituta como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al pretendido por la norma. Esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius». Respecto de la cuestión sustantiva planteada debe recordarse que en los supuestos de inmatriculación de fincas al amparo del 205 de la Ley Hipotecaria la calificación registral se extiende tanto al título previo como al traslativo en los términos previstos por el artículo 18 de la misma ley. En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso: A) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan la identificación de los medios de pago empleados por las partes; B) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Por lo que se refiere a la concreta calificación registral impugnada, tiene ésta por objeto una escritura, otorgada el día 1 de febrero de 2008. Por ello, es indudable que a este acto debe aplicarse la normativa vigente respecto de la identificación de los medios de pago empleados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14546.pdf>

- R. 23-10-2018.- R.P. Jávea Nº 2.- **EXPEDIENTE DE RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE DEL ART. 201 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.** A fin de delimitar el objeto del presente recurso es preciso aclarar previamente que el título que fue objeto de la calificación registral ahora impugnada fue el «acta de expediente de jurisdicción voluntaria de rectificación de superficie de finca inscrita» autorizada por el notario don Juan Luis Millet Sancho con fecha 1 de septiembre de 2017, tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya diligencia de cierre es la que queda transcrita más arriba. Tanto en el marco regulatorio general de los diferentes procedimientos registrales de concordancia entre el Registro y la realidad, como en el marco sectorial de las leyes especiales relativas a las diferentes categorías de bienes demaniales, se dispensa una especial protección registral del dominio público, y tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. 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. En este sentido el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, regulador del expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, se remite, como se ha dicho, en cuanto a las reglas de su tramitación, a salvo las concretas especialidades previstas por el propio artículo, a lo dispuesto en el artículo 203 de la misma Ley, lo que obliga a examinar las prevenciones establecidas por esta última norma receptora de la citada remisión en cuanto a la protección de los derechos e intereses de la Administración titular de los posibles bienes de dominio público afectados por el expediente. Repárese en que este precepto resulta igualmente aplicable a la pretensión de inscripciones de rectificación de superficie (en este caso exceso o ampliación de cabida) a través del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria por la remisión contenida en este artículo al 203 de la misma ley. La norma concuerda igualmente con la regulación sectorial sobre inmatriculaciones o inscripciones de excesos de cabida de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, en particular con el artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016 y 27 de junio de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección. De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio

público y las servidumbres legales. Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección. Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 señalaron que la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. En el presente caso, el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre, en cuanto a la mayor cabida que se pretende inscribir, resultaba afirmado explícitamente en el informe del Servicio Provincial de Costas de Alicante de 3 de noviembre de 2017 aportado al expediente notarial de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, objeto de la calificación recurrida. Se trata, por tanto, de una oposición clara y frontal a la pretensión de inscribir el exceso de cabida pretendido en base a lo que considera una invasión del dominio público marítimo-terrestre, sin que en ningún caso quepa hablar en este supuesto de un eventual error meramente material de la inscripción, como pretende el recurrente, dado que lo que existe es una discrepancia jurídica de fondo. En consecuencia, la aplicación de los preceptos antes citados de la legislación de costas lleva necesariamente a la denegación de la inscripción solicitada. A igual resultado conduce la aplicación de la normativa general rectora de los citados expedientes de rectificación de descripción, superficie o linderos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, normativa que, como se ha indicado «supra» concuerda con la citada normativa sectorial. En los expedientes de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria pues, como se ha señalado, si bien uno de los principios rectores de la nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará necesariamente contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto (vid. artículo 17.3 de la Ley 15/2015), ello exige que la norma aplicable al concreto expediente de que se trate no prevea lo contrario. Siendo así que tal previsión legal contraria a la continuación del procedimiento se contiene expresamente en el artículo 203, regla sexta, de la Ley Hipotecaria, aplicable a los expedientes de rectificación de la superficie registral de la finca del artículo 201, por remisión expresa de su párrafo primero. Todo lo cual conduce necesaria y rectamente a la desestimación del recurso. Las razones que de contrario opone el recurrente en su escrito impugnativo carecen de virtualidad para invalidar la anterior conclusión. En cuanto a la invocación de los principios registrales de legitimación y de fe pública registral, hay que recordar que nuestro Tribunal Supremo en Sentencias de la Sala Primera de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, excluye el juego del principio de legitimación en relación con el dominio público, pues el carácter de limitación legal que el carácter inalienable del demanio supone, hace oponible dicha limitación al titular registral. Tampoco puede acogerse favorablemente el argumento del recurrente basado en una supuesta posición inatacable amparada en la fuerza protectora del artículo 34 de la Ley Hipotecaria derivada de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, pues, sin perjuicio de lo ya dicho sobre el carácter inalienable del dominio público, en el presente caso, además, no se satisfacen los requisitos establecidos en dicha norma para desplegar sus efectos. Tampoco puede acogerse la posición impugnativa del recurrente en cuanto al argumento relativo a que la Administración costera ya manifestó su consentimiento a la rectificación de la superficie inscrita al haber suscrito el plano que se acompañó a la Orden Ministerial de 1981 causante de la inscripción 2.a, del que resultaría la mayor cabida que ahora se pretende inscribir, pues con independencia de los efectos e interpretación jurídica que a dicha intervención administrativa se puedan anudar en un procedimiento judicial contencioso con plenitud de cognición y de prueba en que pueda ventilarse tal controversia (la Ley Hipotecaria reenvía al declarativo ordinario, como se ha dicho), lo cierto es que en los limitados márgenes en que se desenvuelve este expediente del recurso y el expediente de rectificación de superficie registrada del que aquel trae causa, dicha controversia no puede ser sustanciada al exceder del ámbito que prevé la Ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14547.pdf>

- R. 23-10-2018.- R.P. Pedreguer.- **HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA PRESCINDIENDO DEL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO. HERENCIA DE UN HOLANDÉS: NORMAS APLICABLES RESPECTO DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS MENORES.** La cuestión es si se puede prescindir de la intervención del albacea contador-partidor en la partición del presente supuesto. La cuestión de si se puede prescindir del contador-partidor en la partición de la herencia se ha debatido doctrinalmente con ciertas divergencias entre quienes lo han admitido sólo cuando el testador lo haya previsto expresamente y quienes han sostenido que los herederos podrán prescindir del contador-partidor, salvo que el testador lo haya prohibido expresamente. Hasta el año 1992, se sostuvo la opinión contraria por parte del Tribunal Supremo. Posteriormente, a raíz de la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1992, el Alto Tribunal ha admitido que, a menos que el testador lo haya prohibido expresamente en el testamento, los herederos mayores de edad que se hallen en la libre administración y disposición de sus bienes, cuando medie entre ellos un acuerdo unánime, pueden prescindir de la intervención del contador partidor y efectuar por sí solos la partición del modo que tengan por conveniente. Por ello, debe concluirse que, solo si del testamento resulta que fue voluntad del testador nombrar contadores partidores para que intervinieran también en caso de que hubiera interesados en la herencia menores legalmente representados, puede entenderse que la intervención de aquellos es imprescindible, algo que no ocurre en el presente caso. En cuanto al defecto relativo a la necesidad de aprobación judicial para admitir la inexistencia o la anulación de la causa de desheredación, fundamenta su criterio la registradora en que la anulación de la cláusula testamentaria del desheredamiento no puede ser interpretada, ni por los herederos, ni tan siquiera por el albacea contador-partidor y, de modo que esa anulación de la causa de desheredación por los desheredados pasa por la vía judicial correspondiente. Este Centro Directivo se ha pronunciado recientemente sobre la cuestión de la anulación de las disposiciones testamentarias pero referida a la existencia de preterición, en la Resolución de 2 de agosto de 2018. El criterio de este Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa. Planteadas así las cosas y en una situación de herederos que tuviesen todos la libre administración y disposición de sus bienes, no debiera haber objeción para una partición así realizada y no sería precisa la aprobación judicial de la misma, pero en el concreto supuesto de este expediente, de nuevo concurre la circunstancia de que tres de los herederos, que son menores, están representados por sus progenitores entre los cuales están los desheredados por lo que se plantea si existe o no colisión de intereses. Pues bien, en este caso dicha oposición no existe pues, como resulta de la escritura y se alega en el escrito de interposición, los dos progenitores de los menores otorgan el poder para realizar la partición, uno como legitimario e interesado en la partición, que no se opone dado que otorga el

poder con su cónyuge para otorgar la escritura en España, y el otro en su concepto de representante legal. En cuanto al estatuto personal de los menores, coinciden notaría y registradora en el estatuto personal de los menores interesados en la partición: la patria potestad, la propiedad de los bienes de los hijos y su administración y disposición, está sujeta (vid, artículo 9.1 del Código Civil) a la ley personal, esto es la Ley holandesa, que la notaría autorizante conoce y recoge en la escritura: «Los representantes legales necesitan autorización del juez de primera instancia (kantonrechter) para llevar a cabo actuaciones de disposiciones de bienes de un menor, salvo en los casos que se trate de actuaciones de mera administración (art 1:253 k en relación con el artículo 345 del Código Civil holandés)». Sostiene la registradora que dadas las circunstancias del caso concreto, anulando la desheredación y partiendo de forma distinta a la señalada en el testamento, el acto no puede ser considerado como de mera partición, sino que evidencia una esencia dispositiva. En primer lugar, en cuanto a la aceptación a beneficio de inventario, sentado anteriormente que a la ley personal y capacidad del menor se aplica el Derecho holandés (artículo 9.1 del Código Civil), y que a la sucesión se aplica la que ha elegido el causante por ejercicio de la «professio iuris» o en su caso el de su residencia al tiempo de fallecimiento (artículo 21 del Reglamento número 650/2012 que a continuación se indica), en consecuencia el derecho español, queda por determinar la ley aplicable a la forma de la aceptación a beneficio de inventario, para lo cual hay que acudir al Reglamento (UE) número 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012. En consecuencia, siendo que se han cumplido los requisitos exigidos por el Reglamento Sucesorio Europeo y por la legislación holandesa, nada más se puede exigir para la aceptación de la herencia a beneficio de inventario. En cuanto a la partición, como resulta de los artículos 21, 22 y 28 del Reglamento Sucesorio Europeo, la ley aplicable es la española, tanto por ser la ley aplicable a la sucesión como por ser la del lugar de otorgamiento de la partición. En consecuencia, deben entenderse correctamente representados los menores en la partición siempre que la representación legal haya sido ostentada por aquel de los padres con el que no exista conflicto de intereses. Esta doctrina aplicable coincide además con la norma holandesa. En el presente caso no existe ninguna enajenación, renuncia, transacción o allanamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14548.pdf>

- R. 8-10-2018.- R.P. Zafra.- **PRINCIPIO DE ROGACIÓN: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL.** Como ha recordado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 11 de abril de 2018, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 -la falta de previa inscripción del usufructo no impide la inscripción parcial en cuanto a la nuda propiedad, aunque no se hubiera solicitado expresamente por el presentante- y 14 de septiembre de 2016). Conforme a esta doctrina es indudable que debe accederse a la práctica de la inscripción parcial solicitada, pues la inscripción de la adjudicación respecto de la mitad indivisa de la que eran titulares los otorgantes de la escritura calificada no desnaturaliza el negocio que ha sido celebrado por las partes y no puede implicar ningún perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14860.pdf>

- R. 8-10-2018.- R.P. San Sebastián de la Gomera.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COMPETENCIA TERRITORIAL DEL NOTARIO QUE AUTORIZA EL ACTA COMPLEMENTARIA.** En efecto, desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pero no cuando sus consecuencias se mueven en otro plano, administrativo o disciplinarios. En tales casos, la omisión de una regla competencial, conllevará las consecuencias que correspondan para el notario infractor, pero no afectan a la validez del documento notarial. El presente supuesto, sin embargo, presenta perfiles diferentes en base a la inclusión de la normativa notarial en la propia Ley Hipotecaria, formando parte de ésta y por tanto de ciertos procedimientos, entre los previstos en el artículo 198 de dicha ley en su actual redacción. La infracción de la regla de competencia territorial supondría a su vez, por ello, un defecto esencial del procedimiento e impediría la inscripción. No puede considerarse el acta complementaria del título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro –facilitando a su vez su coordinación con el Catastro-. Ciertamente, las especiales características de los Distritos notariales incluidos en el Colegio Notarial de las Islas Canarias, a causa precisamente de su insularidad, impiden desde la perspectiva de la Ley del Notariado y sus normas de desarrollo, aludir a una colindancia geográfica determinada por la mayor proximidad en el territorio, en términos literales, sino que, teniendo presente la finalidad última de las reformas en la función notarial, cual es coordinar la competencia del notario como funcionario de naturaleza especial con la facilitación a los ciudadanos del servicio público en los expedientes y actas especiales desjudicializados, ha de entenderse conforme al artículo 3 del Código Civil que el contexto y realidad social actuales conlleva atender a la relevancia de los medios de transporte que permitan a los usuarios de los servicios notariales de la isla de La Gomera, una mayor facilidad la utilización de éstos y con ello un acceso razonable a la función notarial. Por ello siendo sin duda Arona-Los Cristianos, en cuanto perteneciente al distrito de Granadilla de Abona, el punto más cercano y de mejor acceso al transporte a la Isla de La Gomera –en el caso de esta isla, por mar– ha de entenderse que existen razones que avalan que el notario autorizante es hábil para la autorización del acta complementaria que constituye un elemento esencial en el procedimiento registral determinado, como se ha indicado, en los artículos 198 y 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14861.pdf>

- R. 8-10-2018.- R.P. Sepúlveda-Riaza.- **EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS.** 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. Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que si bien es exigible en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013, 1 de julio de 2016 y 19 de julio de 2018). Es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior. Respecto al defecto relativo a la falta de coincidencia de la descripción de las fincas en el auto y la que resulta de las certificaciones catastrales, como ha dicho anteriormente esta Dirección General (*vid.* Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio al que se acuda. Debe destacarse que, en lo que a la naturaleza rústica o urbana de la finca se refiere, el título no expresa la misma, por lo que difícilmente puede oponerse falta de coincidencia, y sin que sea objeto de debate la omisión de esta circunstancia, al no plantearse en la nota de calificación (artículo 326 Ley Hipotecaria). La inscripción que se practique como consecuencia de un expediente de dominio para la inmatriculación tramitado conforme a la legislación anterior debe contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, entre las que se encuentran la representación gráfica georreferenciada de la finca. Ello no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015. También debe recordarse que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador puede (debe) obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. Por ello el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse, ya que el registrador debería haber obtenido directamente dicha certificación catastral con las coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación. Respecto a la diferencia de superficie en la parcela 5260 del polígono 8, resultando acreditado en el presente expediente que ha existido una modificación catastral posterior al inicio del expediente de dominio, debe recordarse la doctrina sentada por esta Dirección General en la resolución de 12 de mayo de 2016 (reiterada en la de 26 de octubre de 2017), relativa a que tales alteraciones no deben impedir la inmatriculación cuando se deben a meras correcciones efectuadas por el Catastro en datos alfanuméricos sin que impliquen alteración de la geometría de la finca. En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a la Administración pública titular de la carretera por el registrador, bien de dominio público con el que linda la finca en cuestión cuya inmatriculación se pretende (parcela 5010 del polígono 8). Y 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 (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14862.pdf>

- R. 9-10-2018.- R.P. San Bartolomé de Tirajana Nº 2.- **VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA O CONYUGAL: CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 91 RH.** El matrimonio implica una comunidad de vida que, como regla general, se traduce en una «comunidad de vivienda». Sin embargo, a veces, por razones profesionales, laborales, médicas, de atención a familiares u otras de naturaleza análoga, esa comunidad de vida no comporta comunidad de vivienda. En tales casos la comunidad de vida se desarrolla sin comunidad material continuada en una misma casa. Una vez fijada y establecida, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. El consentimiento requerido para el acto de disposición (art. 1320 CC) es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo. En los actos de disposición que realice uno de los esposos por sí solo sobre una vivienda de su titularidad, es necesario que el cónyuge disponente manifieste en la escritura que tal vivienda no constituye la vivienda habitual de la familia (salvo que se justifique fehacientemente de otro modo que la vivienda transmitida no es la habitual de la familia), pues, de lo contrario, es obligado que medie el consentimiento de su consorte, o la pertinente autorización judicial supletoria. El consentimiento constituye una medida de control, que se presenta como «declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno –es decir, concluido por otro– por la que un cónyuge tolera o concede su aprobación a un acto en el que no es parte», siendo requisito de validez del acto de disposición, ya que su ausencia determina la anulabilidad del negocio jurídico en cuestión. En atención a lo expuesto anteriormente y en línea con lo que se infiere también de la Sentencia citada por el recurrente del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2016 (que pone el énfasis en la idea de domicilio conyugal), la afirmación de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la conyugal cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas, pues, si se está en presencia de un matrimonio cuyos hijos son mayores de edad, el círculo familiar se reduce básicamente a los que tienen obligación de vivir juntos, por lo que no se aprecia qué pueda aportar añadir – sacramentalmente– el vocablo «familiar» al vocablo «conyugal». Y si existen hijos sujetos a patria potestad (normal o prorrogada), de no mediar situaciones de crisis matrimonial que puedan haber originado en atribuciones de uso de la vivienda, como existiría ese deber por parte de los progenitores de tener los hijos a su cargo y custodia, aquel se cumplirá en el domicilio que se conceptúe como conyugal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14863.pdf>

- R. 9-10-2018.- R.P. Mahón.- **OBRA NUEVA: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE.** Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos urbanísticos sujetos a inscripción, sin perjuicio de la remisión a la normativa autonómica que regule la validez de aquellos. Tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción. De este modo queda determinado que, sin perjuicio de la ley aplicable al hecho o acto material cuya inscripción se solicita en el presente expediente, que la calificación registral no cuestiona, los requisitos que para su inscripción han de exigirse son los derivados de la legislación aplicable en el momento de su presentación en el Registro de la Propiedad. No siendo objeto de calificación el hecho de que se ha producido la cesión obligatoria de terrenos destinados a aparcamiento y viales al Ayuntamiento, la cuestión queda reducida a si la certificación emitida por la secretaria de la corporación es título formal suficiente a pesar de la previsión de otorgamiento de escritura pública que se hizo en el convenio urbanístico en el que las partes fijaron el conjunto de derechos y deberes derivados de la revisión y modificación del Plan General de Ordenación del municipio. La cuestión, así planteada ha merecido una respuesta positiva por parte de esta Dirección General desde la ya clásica Resolución de 12 de enero de 1988, hasta las más recientes. En definitiva, resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento (vid. Resoluciones de 12 de enero de 1988 y 31 de mayo de 2017, entre otras), no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la inscripción solicitada. El hecho de que entre el titular registral y la Administración cesionaria existiese un convenio urbanístico en el que se previó el otorgamiento de escritura pública para formalizar la cesión no obsta a lo hasta ahora expuesto. En definitiva, sin perjuicio de las consecuencias administrativas y, en su caso, judiciales que resulten de la pretensión del particular, lo cierto es que resultando que el terreno objeto de este expediente se encuentra sujeto a cesión obligatoria como consecuencia de las previsiones del planeamiento y que la aprobación definitiva de la modificación del Plan a que se condicionó se produjo efectivamente, la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento no puede quedar afectada por aquél.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14865.pdf>

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

- R. 10-9-2018.- R.P. Cebrenos.- **EXTRANJEROS: INSCRIPCIÓN DE ADQUISICIONES CON SUJECCIÓN A SU RÉGIMEN MATRIMONIAL.** Se trata de una escritura de compraventa en la que se expresa que «la compradora está casada bajo el régimen legal de comunidad establecido en la Ley Belga (en cuyo territorio tuvo lugar la primera residencia habitual común posterior el matrimonio)», y manifiesta que se encuentra en procedimiento de separación o divorcio, que el dinero invertido es privativo suyo y que adquiere la finca con carácter privativo». «El registrador suspende la inscripción porque, al no acreditarse el carácter privativo del dinero empleado en la compra, considera necesaria la ratificación del esposo de la compradora, tal y como advierte el notario». El recurrente considera factible la inscripción como presuntivamente ganancial. La Dirección adopta una solución salomónica, porque no estima exigible la ratificación del esposo, ya que no son aplicables a un matrimonio belga los arts. 1324 C.c. y 95 RH (para la inscripción de bienes privativos por confesión) ni se ha alegado conocimiento por parte del registrador de que esa ratificación sea necesaria según la ley belga; pero tampoco considera factible la inscripción como presuntivamente ganancial que procedería solo de ser aplicable el Código civil español (arts. 1361 C.c. y 94 RH); y dice que «ningún obstáculo existe para que –habida cuenta de la solicitud de inscripción parcial expresada en la escritura por la única compradora– la finca adquirida se inscriba [...] con sujeción a su régimen matrimonial, especificando que éste es el legal supletorio, de comunidad, vigente en Bélgica (art. 92 RH)». R. 10.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cebrenos) (BOE 02.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13371.pdf>

- R. 10-9-2018.- R.P. Cartagena N° 3.- **HERENCIA: ES NECESARIA LA COPIA AUTORIZADA DEL TESTAMENTO. HERENCIA: INSCRIPCIÓN CONJUNTA DE LAS HERENCIAS DE DOS CAUSANTES CASADOS EN GANANCIALES.** Respecto a una instancia privada de adjudicación de herencia por heredero único de su madre, la Dirección confirma la necesidad de acompañar copia autorizada del testamento, y no copia simple, que «no tiene efectos de la copia autorizada (art. 224.2 RH)». Por otra parte, la registradora había señalado el defecto de que el heredero se adjudicaba la mitad indivisa de fincas que están inscritas a favor de su padre con carácter presuntivamente ganancial, para lo que sería necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales; aunque admitía la registradora «la posibilidad de inscripción de la totalidad de las fincas a nombre del heredero único, sin necesidad de previa liquidación de la sociedad de gananciales, siempre que en la instancia en que se solicite queden incluidas las participaciones de ambos causantes». Sin embargo, la Dirección entiende que eso resulta más o menos explícitamente de la instancia, ya que se explica que a la muerte del causante su esposa adquirió la otra mitad indivisa de las fincas, se presenta documentación de las dos herencias, y se solicita la inscripción «de los inmuebles relacionados». R. 10.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 02.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13372.pdf>

- R. 10-9-2018.- R.P. Torrelavega N° 1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DISTINCIÓN ENTRE LA TUMBADA Y LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: NO ES NECESARIA LICENCIA PARA LA MERA CONSTITUCIÓN EN CANTABRIA.** Se trata de «la constitución del régimen de propiedad horizontal con la subsiguiente división en dos elementos independientes de una casa de dos plantas sita en Cantabria y cuya inscripción se practicó en el año 2012 por la vía de la declaración de obra nueva por antigüedad» (actual art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). «El registrador entiende que, precisamente por haber sido inscrita la obra por antigüedad sin licencia alguna que ampare la legalidad de la misma, es necesaria la obtención de previa autorización administrativa

de la división horizontal, sin entrar a valorar si se trata de un conjunto inmobiliario, una propiedad horizontal propiamente dicha o una propiedad horizontal tumbada». La Dirección comienza reiterando su doctrina sobre la competencia autonómica para señalar los actos urbanísticos sujetos a autorización administrativa (en este caso, la L. 2/25.06.2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria) y la competencia estatal para señalar en qué casos debe acreditarse la autorización como requisito de la inscripción; no obstante, se centra en los arts. 10.3 LPH y 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que exigen autorización administrativa para la constitución y modificación de complejos inmobiliarios, salvo que los elementos privativos resultantes sean los que resulten de la licencia o que no se provoque un incremento del número de elementos privativos; pero si se analiza la diferencia entre el complejo inmobiliario y los regímenes especiales de propiedad horizontal (como la tumbada) (R. 21.01.2014), resulta que en esta no se involucran varias fincas con una vinculación ob rem con elementos o fincas comunes, sino que «se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes», por lo que no puede verse en ella un acto de parcelación encubierta. Es lo que ocurre en el caso concreto, y de la normativa de Cantabria no resulta, «a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones autonómicas, la necesidad de obtener licencia administrativa previa para la división horizontal de un inmueble»; y, una vez inscrita la obra nueva terminada, su régimen jurídico será el mismo cualquiera que sea el procedimiento utilizado para ello, con acreditación de licencia o «por antigüedad». Para el concepto de complejo inmobiliario y su distinción de la propiedad horizontal tumbada, ver resumen de la R. 21.01.2014. R. 10.09.2018 (Notario Alberto García Alija contra Registro de la Propiedad Torrelavega-1) (BOE 02.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13373.pdf>

- R. 13-9-2018.- R.P. Bande.- **INMATRICULACIÓN: CABE ACREDITAR LA ADQUISICIÓN ANTERIOR EN UN AÑO POR UN TÍTULO DE MENOR ANTIGÜEDAD. INMATRICULACIÓN: EN LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO DE ART. 205 LH NO ES NECESARIO ACREDITAR LA TITULARIDAD DEL PRIMER TRANSMITENTE.** Siguiendo la línea de las R. 19.11.2015, R. 04.05.2016 y R. 27.06.2016, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.04.2018, R. 25.07.2018 y R. 05.09.2018, en caso prácticamente idéntico, de una compraventa cuyo título previo es una herencia formalizada actualmente, pero con fallecimiento del causante anterior en un año. La Dirección hace una insinuación que puede ser problemática en el futuro: «No procede pronunciarse por este Centro Directivo respecto del posible fraude mediante la titulación instrumental al resultar escrituras otorgadas el mismo día, ya que tal cuestión no ha sido abordada por el registrador en su nota de calificación recurrida». R. 13.09.2018 (Notario Ángel Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Bande) (BOE 02.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13374.pdf>

- R. 13-9-2018.- R.P. Terrassa Nº 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2016, R. 15.09.2016, R. 04.09.2018). En estos casos los recursos solicitaban dejar sin efecto y anular una inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas practicada en virtud de mandamiento judicial. Y dice la Dirección que, «una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)». R. 13.09.2018 (Editorial Amao, S.L., contra Registro de la Propiedad de Terrassa-2) (BOE 02.10.2018). R. 13.09.2018 (Iglesia Evangélica Gran Cosecha contra Registro de la Propiedad de Terrassa-2) (BOE 02.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13375.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13376.pdf>

- R. 14-9-2018.- R.P. Ontinyent.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO CON DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** La registradora suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación porque, según resulta del decreto, «la finca consta arrendada a una entidad ocupante con derecho a permanecer en el inmueble como arrendataria» y considera necesario acreditar la notificación fehaciente al arrendatario a efectos de sus derechos de adquisición preferente (art. 25 LAU). El recurrente pretendía distinguir entre la «venta» a que se refiere el art. 25 LAU y la «transmisión o enajenación» de la ejecución forzosa; la Dirección reitera que «en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley» (ver, por ejemplo, R. 15.03.2006). Y añade que, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la L. 4/04.06.2013, de la interpretación conjunta de los arts. 7.2 y 13.1 LAU resulta la extinción del arrendamiento por la ejecución hipotecaria, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto, salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca; pero no entra en si el arrendamiento en cuestión está inscrito o no: dice que «del decreto objeto de calificación resulta que la finca está arrendada a una entidad ocupante con derecho a permanecer en el inmueble como arrendataria; por ello debe acreditarse que se le ha notificado la enajenación formalizada, de suerte que pueda ejercitar su derecho de adquisición preferente»; y no puede alegarse en contra que el arrendatario haya intervenido en el procedimiento, pues eso no le hace perder el derecho a retraer (ver S. 30.06.1994). R. 14.09.2018 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Ontinyent) (BOE 02.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13377.pdf>

- R. 14-9-2018.- R.P. Madrid Nº 29.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL. TITULAR REGISTRAL: LA DOCTRINA DEL LEVANTAMIENTO DEL VELO SOBRE EL TITULAR REQUIERE UN PRONUNCIAMIENTO**

**JUDICIAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN: NO PROCEDE ESTANDO PENDIENTE EL RECURSO GUBERNATIVO. RECURSO GUBERNATIVO: DURANTE SU PENDENCIA NO PROCEDE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR DEFECTO SUBSANABLE.** La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver especialmente la R. 26.07.2018, en un caso idéntico del mismo recurrente). R. 14.09.2018 (Iranzo Servicios Inmobiliarios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 03.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/03/pdfs/BOE-A-2018-13429.pdf>

- R. 17-9-2018.- R.P. Cullera.- **HERENCIA: ES NECESARIO EL NIF DE LOS INTERVINIENTES INCLUSO SI NO SE LES ADJUDICAN BIENES. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE FUNDARSE SOBRE DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA.** Se trata de una escritura de herencia en la no se acredita el número de identificación fiscal de uno de los intervinientes, de cuya necesidad advierte el notario. La Dirección confirma que no puede inscribirse (claramente resulta del art. 254 LH): La sucesión de una persona es un acto con trascendencia tributaria, incluso para una heredera a la que no se adjudican bienes, ya que «la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen». También alega el recurrente que ya ha sido obtenido el número de identificación fiscal que faltaba; pero, conforme al art. 326.1 LH, no pueden traerse al recurso motivos o documentos que no han sido presentados para la calificación registral; además de que, como advierte previamente la Dirección, «el defecto ha de ser subsanado mediante la constancia en el propio título del número de identificación fiscal requerido» (art. 254.4 LH). Ver en el mismo sentido la R. 15.10.2015. Y contrastar con las R. 07.12.2007 y R. 13.12.2010, que entendieron no necesario el NIF de comparecientes que no realizan actos inmobiliarios de trascendencia tributaria (en el primer caso era la esposa del vendedor que consentía la enajenación de la vivienda familiar; en el segundo, dos legatarias de bienes no inmuebles). Respecto a la subsanación de la falta, dice la Dirección que «el defecto ha de ser subsanado mediante la constancia en el propio título...»; en realidad, el art. 254.4 LH dice que *la falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten...*, pero no dice que haya de ser la misma escritura; no obstante la interpretación parece lógica, porque el adverbio *sólo* hace muy dudosa cualquier tentativa de considerar subsanado el defecto por comunicaciones que el notario pueda hacer al Servicio Ejecutivo o al Consejo General del Notariado, o por éste a la Administración Tributaria, o después por el Registrador al Servicio o a la Hacienda, o por directa presentación de las justificaciones ante el Registro; y si cualquiera de estas justificaciones no sería bastante, tampoco lo será otra escritura distinta (sea otorgada como complementaria, sea una escritura otorgada con otra finalidad pero en la que conste el NIF omitido); parece que la voluntad del legislador es que al fin la escritura pueda circular con todos los NIF completos. Y, supuesto que haya de ser la misma escritura, la constancia del NIF podría hacerse por nota de exhibición al notario, su sustituto o sucesor, o por nota de exhibición a otro notario y comunicada al primero a la manera de art. 178 RN. R. 17.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cullera) (BOE 05.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13571.pdf>

- R. 17-9-2018.- R.P. Granada N° 2.- **HERENCIA: ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN. HERENCIA: ES NECESARIO EL TÍTULO SUCESORIO DEL CAUSANTE Y CERTIFICADOS DE DEFUNCIÓN Y ÚLTIMA VOLUNTAD.** En cuanto a la necesidad de intervención del legitimario, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.03.2006 y otras posteriores, necesidad que deriva de la consideración de la legítima como «pars bonorum», «no cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas 'acciones de rescisión o resarcimiento' o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios». En cuanto al título sucesorio, confirma la calificación registral, según los art. 14 LH (que lo considera integrante del título de la sucesión) y 76 RH (que obliga a reseñarlo como circunstancia de la inscripción), sin que obste el que la partición se haya otorgado según un anterior auto judicial del que no resultaban estas circunstancias. Sobre el legitimario, ver resolución citada y su comentario; ver también la S. 08.03.1989, que cita la Dirección. R. 17.09.2018 (Notario Jesús Fuente Galán contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 05.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13572.pdf>

- R. 17-9-2018.- R.P. Sevilla N° 7.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PUEDE HACERSE POR MERO CONSENTIMIENTO FORMAL, PERO SÍ POR RENUNCIA AL DERECHO. HIPOTECA: CANCELACIÓN: RENUNCIADA LA HIPOTECA, SON INDIFERENTES LAS VICISITUDES DEL CRÉDITO GARANTIZADO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.12.2017, en un caso en que el acreedor hipotecario da carta de pago solo por una parte del capital garantizado con la hipoteca, pero consiente la cancelación de esta, consentimiento que la Dirección interpreta como «una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, una renuncia de derechos». R. 17.09.2018 (Notario Francesc-Xavier Francino Batlle contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 05.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13573.pdf>

- R. 18-9-2018.- R.P. Tías.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: ES VÁLIDA LA ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR AÚN NO INSCRITO. SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR AÚN NO INSCRITO REQUIERE ACREDITAR LA LEGALIDAD Y EXISTENCIA DE LA REPRESENTACIÓN.** El Registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa porque, a su juicio, «al no figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento del otorgante como administrador único de la sociedad vendedora, no puede considerarse acreditada su legitimación para representar a la sociedad, aun contando con el juicio de suficiencia de la notaria autorizante». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina anterior (ver R. 17.12.1997, R. 03.02.2001, R. 23.02.2001, R. 27.02.2012, R. 11.06.2012, R. 05.10.2012, R. 06.11.2012, R. 24.06.2013, R. 08.07.2013, R. 28.01.2014, 29.09.2016, R. 15.12.2017): la actuación es válida, porque la inscripción en el Registro Mercantil no es constitutiva, pero es necesario justificar el válido nombramiento para destruir la presunción de exactitud del Registro. R. 18.09.2018 (Ínsula Space and Design, S.L., contra Registro de la Propiedad Tías) (BOE 05.10.2018). R. 18.09.2018 (Ínsula Space

and Design, S.L., contra Registro de la Propiedad Tías) (BOE 05.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13574.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13575.pdf>

- R. 18-9-2018.- R.P. Madrid N° 29.- **OBRA NUEVA: LA LICENCIA NO PUEDE SUSTITUIRSE POR COMUNICACIÓN PREVIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.02.2018, de la misma recurrente. R. 18.09.2018 (Ahorrámás, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 05.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13576.pdf>

- R. 19-9-2018.- R.P. Alcalá de Guadaíra N° 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.** Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca, en el que se reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018). Debe confrontarse con el caso de excepción que contempla la R. 21.06.2018, en el que, como la inscripción a favor del tercer adquirente se había producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral, y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, la Dirección consideró suficiente la notificación al tercer poseedor para que pudiera intervenir en el ejecución, conforme al art. 662 LEC. R. 19.09.2018 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 2) (BOE 09.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13750.pdf>

- R. 19-9-2018.- R.P. Fregenal de la Sierra.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: TRATÁNDOSE DE VIVIENDA HABITUAL, EL LÍMITE DE COSTAS INCLUYE EL IVA DE LOS HONORARIOS.** Se trata de un procedimiento de ejecución hipotecaria para el que la registradora suspende la inscripción porque «el importe de las costas tasadas supera el límite del 5 % de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva, y, tratándose de una ejecución afectante a la vivienda habitual del ejecutado, se está vulnerando el límite que fija el art. 575.1 LEC». El letrado de la Administración de Justicia y el recurrente entienden que en ese límite no debe incluirse el IVA de las costas, en cuyo caso no se superaría el 5 %. La Dirección confirma la calificación registral, toda vez que el art. 241 LEC define los conceptos que pueden tener la consideración de costas procesales, y entre ellos se recogen *los honorarios de la defensa y de la representación técnica, y la inserción de anuncios o edictos que de forma obligada deban publicarse en el curso del proceso; y en cuanto al IVA, según el art. 243.2.4 LEC, los honorarios de abogado y derechos de procurador incluirán el Impuesto sobre el Valor Añadido de conformidad con lo dispuesto en la ley que lo regula, y el caso de excepción que señala el precepto, a los efectos del apartado 3 del artículo 394, se refiere a los procesos declarativos.* R. 19.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra) (BOE 09.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13751.pdf>

- R. 19-9-2018.- R.P. Santa Fe 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, R. 02.10.2017, R. 23.04.2018 y R. 27.06.2018). Se confirma la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo caducada. Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario. R. 19.09.2018 (Bombeos Martín, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 09.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13752.pdf>

- R. 20-9-2018.- R.P. Móstoles N° 2.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA ENAJENACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS SIGUE LAS REGLAS DE LOS CRÉDITOS ORDINARIOS.** Se trata de una escritura de cesión onerosa de créditos garantizados con hipoteca, otorgada por el administrador concursal de la sociedad cedente. La registradora objeta que «no se prevé en el plan de liquidación aprobado judicialmente la forma de enajenación de los créditos hipotecarios, debe estarse a lo dispuesto por el art. 149.2 L. 22/09.07.2003, Concursal, que remite para la enajenación de los demás bienes y derechos del concursado, en defecto de las previsiones del plan, a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues no pueden considerarse incluidos los créditos hipotecarios cedidos en el lote 4 («Deudores»), de las bases del plan de liquidación, porque conforme al art. 334.10 C.c. son bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre dichos bienes»; y que «no se ha determinado el precio de la cesión...» (arts. 1445 y 1447 C.c.). En cuanto a lo primero, entiende la Dirección que, aunque según el art. 334.10 C.c. la hipoteca sobre inmuebles es un bien inmueble, «habida cuenta de la accesoria de la hipoteca, ésta no es un valor patrimonial distinto del crédito cedido, que tiene naturaleza mueble, de modo que la transmisión de la hipoteca es un simple efecto anexo o colateral de la transmisión del crédito (cfr. art. 1528 C.c.)»; en el caso concreto el plan de liquidación contempla un procedimiento para realizar el valor de los créditos (de publicidad, ofertas y adjudicación al mejor postor), que, aun cuando el recurrente afirma en su escrito de impugnación que tales reglas se han respetado, es un extremo del que ni siquiera se expresa nada en la escritura calificada, por lo que «no puede comprobarse si la cesión de créditos documentada se ha realizado conforme a las referidas reglas contenidas en el plan de liquidación aprobado por el juez». En cuanto al precio, «según consta claramente en la escritura, el precio convenido está constituido por una cantidad fija -2.640 euros-, a la que se añade un porcentaje -70 %- del valor cobrado de los créditos que se cobren; de este modo, el precio es cierto por referencia a otra cantidad; aun cuando no es determinado, sí que es determinable objetivamente sin necesidad de un nuevo convenio entre las partes (vid. arts. 1273 y 1447 C.c.)». Antes de entrar en el fondo del caso concreto, la Dirección plantea la duda sobre si el registrador debe o no calificar la congruencia del título con las reglas de enajenación contenidas en el plan de liquidación o con las reglas legales supletorias; la resuelve en sentido afirmativo, ya que la calificación del título

presentado a inscripción incluye el juicio de validez de los actos dispositivos (art. 18.1 LH); pero señala el problema de la dificultad de conocimiento del plan por el registrador, ya que en la práctica «coexisten autos que incluyen el plan y autos que se limitan a aprobarlo, incorporando, en su caso, las modificaciones que el juez del concurso considere procedentes»; y, aunque el plan se pone de manifiesto en la oficina judicial y en otros lugares, «el titular del Registro de la Propiedad en el que figuran inscritos bienes o derechos de la masa activa no tiene garantizado ese conocimiento», por lo que «será necesario aportar el correspondiente testimonio» (en el caso concreto el plan se acompaña al título). R. 20.09.2018 (Activos Turo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Móstoles-2) (BOE 09.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13753.pdf>

- R. 21-9-2018.- R.P. Martorell N° 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA DACIÓN EN PAGO DE LA DEUDA HIPOTECARIA NO PERMITE CANCELAR LAS CARGAS POSTERIORES. DACIÓN EN PAGO: LA DACIÓN EN PAGO DE LA DEUDA HIPOTECARIA NO PERMITE CANCELAR LAS CARGAS POSTERIORES.** Una hipoteca fue comenzada a ejecutar por el procedimiento de ejecución directa; antes de celebrarse a la subasta, acreedor y deudor llegaron a un acuerdo transaccional de dación de la finca en pago de la deuda; el Juzgado aprobó el convenio y archivó las actuaciones; el acuerdo fue inscrito y, con él, cancelada la hipoteca, pero no los embargos posteriores a aquella; ahora se presenta en el Registro mandamiento de cancelación de esas cargas. La registradora suspende la cancelación, «al no haberse seguido los trámites del art. 132 LH y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de forma que los titulares de las citadas cargas no tuvieron intervención en el procedimiento, ni se sacaron los bienes a subasta, ni hubo adjudicación determinando si quedó o no sobrante, por lo que el principio de tutela judicial efectiva impide la práctica de tales cancelaciones». La Dirección confirma la calificación: «Entre una figura (la ejecución forzosa) y otra (la dación en pago) existen importantes diferencias, especialmente en presencia de intereses de terceros, [...] generan distintos regímenes jurídicos en cuanto a los requisitos de protección de los derechos de estos terceros; [...] la realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien; [...] tales previsiones en el caso de la dación en pago son sencillamente inexistentes: [...] no hay en este caso un pacto de dación en pago inscribible que convierta al pacto entre partes en un elemento del derecho inscrito, ni previsiones normativas que articulen el derecho de tales terceros a pagar subrogándose en el lugar del acreedor, o a participar en una subasta con objeto de maximizar el precio de remate obtenido por la finca hipotecada, ni el derecho de los titulares de las cargas posteriores a recibir el sobrante que quede de dicho precio después de pagados el acreedor y los acreedores preferentes, en su caso; y como corolario de todo ello, el principio de purga de las cargas y derechos inscritos y anotados después de la hipoteca no puede aplicarse a los supuestos de dación en pago»; por ello el art. 674 C.c. vincula el mandamiento de cancelación a la existencia del previo remate o adjudicación y a la aplicación legal del sobrante. La Dirección explica también, fuera ya del caso concreto, que «en los casos en que la subasta, como vía ordinaria de realización del valor del bien dentro del procedimiento de ejecución, se sustituye por un convenio de realización entre ejecutante y ejecutado aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, el art. 640.3.2 LEC exige que cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta». R. 21.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 09.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13754.pdf>

- R. 20-9-2018.- R.P. Elda N° 1.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO ES OBLIGATORIO PARA TODA CLASE DE EDIFICACIONES (REVISIÓN DE DOCTRINA).** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 29.05.2018, con exigencia del libro del edificio incluso para edificaciones destinadas a uso propio del promotor. Ver resolución citada, con los fundamentos jurídicos de la Dirección. R. 20.09.2018 (Notario Alejandro-Constantino Pérez Martínez contra Registro de la Propiedad de Elda-1) (BOE 10.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13823.pdf>

- R. 24-9-2018.- R.P. Salou.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.** Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca. Se reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018). Frente a las alegaciones de la recurrente añade la Dirección que «no cabe en el seno del procedimiento registral apreciar si procede o no aplicar la doctrina del levantamiento del velo y, por ende, considerar adecuadamente llamada al procedimiento de ejecución hipotecaria a la sociedad titular registral por el simple hecho de que su administrador sea al mismo tiempo el de la sociedad demandada». R. 24.09.2018 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Salou) (BOE 16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14156.pdf>

- R. 26-9-2018.- R.P. Torrox.- **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, R. 02.10.2017, R. 23.04.2018, R. 27.06.2018, R. 19.09.2018). Se confirma la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo caducada. Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario. R. 26.09.2018 (Fontainebleau Properties, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14157.pdf>

- R. 26-9-2018.- R.P. Valencia Nº 13.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL.** Declarada judicialmente la nulidad de una compraventa y cancelada en consecuencia su inscripción, se presenta ahora mandamiento de la letrada de la Administración de Justicia en el que se dispone «la cancelación de los asientos registrales causados por la compraventa», y concretamente de una hipoteca en favor de una sociedad; en el mandamiento consta que la sentencia fue notificada a esa sociedad y que no realizó manifestación alguna. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.05.2017 y R. 26.07.2018) sobre calificación registral de documento judicial y sobre el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) como auxilio al de proscripción de la indefensión del art. 24 C.E. Pero en este caso estima el recurso, dado que por el órgano judicial se considera suficiente la posibilidad abierta por la notificación de que la titular registral de la hipoteca interviniera en el procedimiento: «La decisión judicial de notificar la referida sentencia tuvo como objetivo evitar la indefensión del titular de la hipoteca afectada por la orden de cancelación, dándole la opción de alegar lo que a su derecho convenga, sin que el mismo haya hecho uso de tal posibilidad procesal; precisamente a la vista de esta circunstancia es cuando la letrada de la Administración de Justicia expide el mandamiento que ha dado pie a la calificación impugnada». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documento judicial (ver un resumen en comentario a la R. 08.09.2017); y la de que «debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección» (cfr. art. 522 LEC) (ver R. 26.07.2018). En R. 04.09.2018 había añadido la cita de la S. 21.11.2017 (ver en resumen de esa resolución); y añade ahora la de S.TC 266/14.12.2015: «El reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extrarregistral que a aquél le era desconocida; el órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». R. 26.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-13) (BOE 16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14158.pdf>

- R. 27-9-2018.- R.P. Ávila Nº 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PUEDE HACERSE POR PROCEDIMIENTO DECLARATIVO. EXCESO DE CABIDA: EL SUPERIOR AL 10 % EXIGE LOS REQUISITOS DE LA INMATRICULACIÓN. INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL ES NECESARIA AUNQUE EL TÍTULO SEA JUDICIAL. INMATRICULACIÓN: EL REGISTRADOR PUEDE COMPLETAR DATOS CATASTRALES CON LA CONSULTA DIRECTA AL CATASTRO. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.** Se trata de un mandamiento que ordena la inscripción de una sentencia dictada en juicio declarativo, en la que se rectifica la extensión y linderos de dos fincas propiedad de las partes litigantes. La Dirección analiza los tres defectos señalados por el registrador: –Ya antes de la L. 13/2015 se había señalado la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria, y singularmente en procedimiento judicial declarativo, se acuerde la inscripción de un exceso de cabida (o disminución, en el caso de este expediente), en cuyo caso las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, dado que se ventilan en un procedimiento judicial, siendo preciso que se cumplan los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes»; después de esa Ley (ver R. 17.02.2017 y R. 18.09.2017) esta posibilidad se ha visto expresamente reconocida en el nuevo art. 204.5 LH (sentencia que ordene la inmatriculación), además de proceder también en casos de los arts. 203 y 201 LH (cuando se formula oposición por los interesados en el expediente notarial). Pero, como señaló la R. 17.02.2017, al tratarse de una rectificación de superficie superior al 10 % de la cabida inscrita, son exigibles los requisitos de la inmatriculación y en especial la representación gráfica de la finca con las correspondientes coordenadas georreferenciadas (cfr. art. 9.b y 198 y ss. LH); pero debe recordarse que «el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro» (ap. 1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015, según Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015). –No es correcto el número de la referencia catastral; pero, dado el «conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados» (ver R. 11.06.2012, R. 23.04.2014 y R. 09.04.2015), bastaba la consulta a la Sede Electrónica del Catastro para constatar que se trataba de un mero error material. –Sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 07.03.2017, R. 07.06.2017, R. 03.11.2017, R. 29.05.2018 y otras muchas (art. 524.4 LEC); como quiera que hay casos en los que la existencia de rebeldía depende de circunstancias que no puede apreciar el registrador, «sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria, circunstancia que no resulta de la documentación presentada». R. 27.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ávila-1) (BOE 16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14160.pdf>

- R. 27-9-2018.- R.P. Santa María de Guía de Gran Canaria.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** Se trata de «una operación de segregación, en la que se aporta representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción por oposición de titulares de fincas colindantes basadas en sendos informes técnicos». Sin embargo, la Dirección no entiende aceptable la oposición, en cuanto que las alegaciones e informe técnico no resultan contradictorios con la representación gráfica que pretende inscribirse: aluden a una vaga afección de derechos e intereses jurídicos y a un litigio cuya existencia no se justifica. Y también alegan que en la representación gráfica no consta representada una

servidumbre en la que la finca es sirviente; pero «la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente», lo relevante será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, lo que no ocurre en este caso. Sobre rectificaciones descriptivas en el art. 9 LH y su procedimiento del art. 199 LH, ver resumen de la doctrina de la Dirección en comentarios a la R. 19.07.2018. R. 27.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria) (BOE 16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14161.pdf>

- R. 28-9-2018.- R.P. Lucena de Cid.- **INMATRICULACIÓN; APRECIACIÓN DEL DOBLE TÍTULO EN UNA HERENCIA CON «IUS TRANSMISSIONIS».** La Dirección reitera su doctrina sobre la inmatriculación por doble título del art. 205 LH después de su reforma por L. 13/2015 (necesidad de dos títulos públicos traslativos, el primero de ellos relativo a una adquisición anterior en un año al segundo, aunque con posibilidad de que esa adquisición anterior se acredite con un título público que no tenga esa antigüedad). El problema que ahora se plantea es que el primer título es la herencia de un primer causante y el segundo es la de un heredero que había fallecido sin aceptar ni repudiar. Según la registradora, como opera el «ius transmissionis» del art. 1006 C.c., no existen dos transmisiones sino una sola. Pero dice la Dirección que «con los datos aportados y que resultan de los otorgamientos, no hay duda de que la herencia de los padres de la causante fue aceptada tácitamente por ésta en vida; en consecuencia, y cumpliéndose los requisitos exigidos por el art. 205 LH, procede la inmatriculación». Ver más ampliamente resumida la doctrina de la Dirección sobre la inmatriculación por doble título del art. 205 LH en comentario a la R. 19.11.2015. En el caso de ahora, la Dirección, tal vez prisionera de la doctrina de que en el derecho de transmisión no hay una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis (S. 11.09.2013, que citaba la registradora; ver en resumen de la R. 26.03.2014); y, pese a su general aversión a que en el procedimiento registral puedan apreciarse consentimientos tácitos ni presuntos, acude a suponer una aceptación tácita de la herencia, que deduce de que han mediado más de 25 años entre una y otra herencia, «mucho tiempo para que los actos de administración o conservación de la herencia no lo sean sino con la cualidad de heredero», se han liquidado los impuestos y las fincas están catastradas a nombre de la segunda causante. Sin embargo, cita los arts. 657, 989 y 1068 C.c., que sirven más para sostener que en el derecho de transmisión hay dos transmisiones que para apoyar la solución del caso concreto. Y todo ello, sin perjuicio de reiterar también la doctrina de la R. 29.05.2014, sobre posibilidad de calificar que de las circunstancias concurrentes resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación, cosa que no se aprecia en este caso. R. 28.09.2018 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Lucena de Cid) (BOE 16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14162.pdf>

- R. 28-9-2018.- R.P. Álora.- **HERENCIA; EN EL DERECHO DE TRANSMISIÓN ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE LA VIUDA DEL TRANSMITENTE.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia en la que, en lugar de un heredero que falleció sin aceptar ni repudiar comparecen sus dos hijas, que habían sido nombradas sus «herederas ab intestato sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de su viuda». El registrador entiende necesaria la intervención de la viuda del heredero transmitente. La Dirección confirma la calificación y reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.07.2017. Ver resolución citada y también, en relación con el derecho de transmisión del art. 1006 C.c., las R. 22.01.2018, R. 12.03.2018 y R. 25.04.2018. R. 28.09.2018 (Notario Antonio-Jesús Láinez Casado de Amezúa contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14163.pdf>

- R. 3-10-2018.- R.P. Ejea de los Caballeros.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.** La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.05.2017 y R. 26.07.2018). En este caso se solicitaba por instancia la rectificación de la inscripción de adjudicación en ejecución hipotecaria en el sentido de que no debía ser del pleno dominio sino de la nuda propiedad, y que el usufructo correspondía al recurrente; eso resultaba de un auto de subsanación del decreto de adjudicación dictado en virtud de recurso de revisión sustanciado entre la ejecutante y los ejecutados, pero sin intervención del adjudicatario y titular registral. R. 03.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 23.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14543.pdf>

- R. 3-10-2018.- R.P. Marchena.- **DOBLE INMATRICULACIÓN; EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH REQUIERE QUE EL REGISTRADOR APRECIE COINCIDENCIA DE LAS FINCAS. DOBLE INMATRICULACIÓN; EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE LA FINCA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.07.2016. R. 03.10.2018 (Notaria María-Jesús Puente García-Ganges contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 23.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14544.pdf>

- R. 3-10-2018.- R.P. Terrassa Nº 5.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN; NO PROCEDE ESTANDO PENDIENTE EL RECURSO GUBERNATIVO. CONDICIÓN RESOLUTORIA: SU CUMPLIMIENTO DEBE DECLARARSE EN JUICIO DECLARATIVO.** 1. Anotación preventiva de suspensión.- Sobre esta materia, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.07.2018 y R. 14.09.2018. 2. Condición resolutoria.- Dueños marido y mujer de una finca por mitades indivisas, en el acuerdo de divorcio se pactó su adjudicación al marido con obligación de pago de determinadas cantidades a la esposa, pago que se garantizaba con condición resolutoria explícita por la que la finca pasaría a la ex esposa; así constaba en la sentencia de divorcio y en el Registro; ahora, producido el impago, se tramita procedimiento de ejecución forzosa en derecho de familia, en el que se acuerda que procede el cumplimiento de la disposición. La registradora entiende que para privar de su mitad indivisa al ex marido se precisa su consentimiento o una sentencia firme de carácter contradictorio, obtenida en procedimiento declarativo (art. 82 LH). La Dirección reitera la obligación del registrador de calificar la adecuación o congruencia de la resolución con el procedimiento seguido (art. 100 RH; ver S. 21.11.2017), y añade que «el hecho de que se deba reconocer al convenio regulador aprobado judicialmente el carácter de título ejecutivo [art 517 LEC], no puede alterar los requisitos que se exigen para el ejercicio de una

acción resolutoria» (art. 82.1 LH: *sentencia...*; pero «no se puede afirmar que estemos en presencia de un proceso de ejecución de una sentencia firme de condena, ni ante una resolución judicial que apruebe u homologue transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso declarativo, que contengan una condena, sino que el contenido del convenio regulador que se pretende ejecutar es una adjudicación de un bien que pertenecía pro indiviso a los cónyuges, con asunción por el adjudicatario de ciertas obligaciones garantizadas con condición resolutoria, que no tiene aptitud de ser susceptible de ejecución, sino que precisa, con carácter previo, una sentencia constitutiva que así lo acuerde y que, ahora sí, podría ser objeto de inscripción registral, sin que este procedimiento judicial pueda ser sustituido por un proceso de ejecución de títulos judiciales por el que se declara emitida la declaración de voluntad, toda vez que lo que falta es precisamente el previo título judicial en que se declaren incumplidas las obligaciones de don ... y, por tanto, cumplida la condición resolutoria pactada». R. 03.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Terrassa-5) (BOE 23.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14545.pdf>

- R. 4-10-2018.- R.P. Lucena del Cid.- **INMATRICULACIÓN: EN EL TÍTULO COMPLEMENTARIO DEL ART. 205 LH SE DEBEN JUSTIFICAR LOS MEDIOS DE PAGO.** Se plantea si procede la inmatriculación por doble título del art. 205 LH, escritura de herencia acompañada de escritura de formalización de compraventa en documento privado de 1984, que no se incorpora ni se acompaña, y de la que el precio se dice pagado en su día. La registradora suspende la inmatriculación solicitada porque en el título previo no aparecen cumplidos los requisitos legalmente exigibles sobre los medios de pago según la normativa en materia de fraude fiscal, L. 36/29.11.2006. La Dirección reitera su doctrina sobre la identificación de los medios de pago y su calificación por el registrador (ver, por ejemplo, R. 05.05.2011); y, aunque «de la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago», y aunque podría concluirse en la innecesariedad del cumplimiento de los requisitos correspondientes en algunos supuestos, como es el tiempo transcurrido entre la transmisión y los pagos y el otorgamiento de las escrituras «si dicho lapso temporal resulta acreditado debidamente», en este caso la transmisión solo tendría fecha fehaciente desde la muerte de uno de compradores, cuando ya estaba en vigor la normativa sobre identificación de los medios de pago; por lo que se reitera la doctrina de las R. 02.06.2009 y R. 05.09.2009, en el sentido de que «el objeto del art. 177 RN no es el de regular la forma de los pagos, sino la forma de su constancia en los instrumentos públicos que documenten actos o contratos que tengan por objeto una mutación jurídico-real con contraprestación en dinero y, por lo tanto, las sucesivas redacciones dadas al mismo por los RD. 45/2007 y RD. 1804/2008, o el más reciente RD. 1/08.01.2010, serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque los pagos a que se refieran hubieran tenido lugar en un momento anterior»; en consecuencia, desestima el recurso. R. 04.10.2018 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 23.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14546.pdf>

- R. 4-10-2018.- R.P. Jávea N° 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE CONFORME AL ART. 203 LH SI INVADIE EL DOMINIO PÚBLICO. COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO.** Incoado, conforme al art. 201 LH, expediente de rectificación de superficie de una finca colindante con la zona marítimo-terrestre, ante la notificación por el notario al Servicio Provincial de Costas, este manifiesta su oposición alegando que la superficie registral pretendida implicaría una invasión del dominio público marítimo-terrestre; así pues, el notario deja sin efecto el expediente; el requirente, sin embargo, contesta a la oposición del Servicio en una nueva acta y solicita la inscripción del exceso como subsanación de un error material. El registrador deniega la rectificación de superficie por entender necesario un acuerdo unánime de todos los interesados, incluyendo a la Administración de Costas. La Dirección reitera su doctrina sobre la naturaleza de la inscripción de exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, y sobre la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito; considera para ello necesaria la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas (art. 9.b LH; ver R. 23.08.2016 y R. 27.06.2017); y solo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas y la denegación de la inscripción en caso de oposición (ver R. 23.08.2016 y R. 14.09.2016); pero en este caso ya constaba tal oposición; y, aunque según el art. 201 LH, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará necesariamente contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto (vid. art. 17.3 L. 15/2015), ello exige que la norma aplicable al concreto expediente de que se trate no prevea lo contrario, siendo así que tal previsión legal contraría a la continuación del procedimiento se contiene expresamente en el art. 203.6 LH, aplicable a los expedientes de rectificación de la superficie registral de la finca del art. 201H» (por remisión de este). R. 04.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jávea-2) (BOE 23.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14547.pdf>

- R. 5-10-2018.- R.P. Pedreguer.- **HERENCIA: LOS HEREDEROS DE COMÚN ACUERDO PUEDEN PRESCINDIR DEL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO. HERENCIA: LOS HEREDEROS DE COMÚN ACUERDO PUEDEN OBIJAR LA PRETERICIÓN O DESHEREDACIÓN. HERENCIA: NO SE PRECISA DEFENSOR JUDICIAL SI LOS MENORES ESTÁN REPRESENTADOS POR EL PROGENITOR SIN CONFLICTO DE INTERESES. HERENCIA: NO ES NECESARIA APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN PORQUE SE DISPENSE EN ELLA DE LA DESHEREDACIÓN.** Se trata de una escritura de adjudicación de la herencia de un neerlandés que se somete voluntariamente a la ley española por su residencia habitual en España, según el Reglamento Sucesorio Europeo; en su testamento deshereda a sus tres hijos, instituye herederos a sus seis nietos y nombra un albacea y contador partidor; la escritura se otorga por un apoderado representante de todos los hijos y nietos, de los cuales hay tres que son menores de edad e intervienen por ellos sus padres (ambos) en ejercicio de la patria potestad; se prescinde del albacea contador partidor. La calificación registral plantea varios problemas que va tratando la Dirección: -Del art. 1058 C.c., «interpretado literalmente, podría extraerse la consecuencia de que la existencia de un contador partidor nombrado por el testador, a menos que su intervención se hubiera previsto por el mismo testador con carácter facultativo y a previo requerimiento de algún heredero, excluiría la posibilidad de que los herederos realicen la partición por sí mismos»; pero doctrinalmente hay

divergencias, y desde sentencias como las S. 20.10.1992 y S. 22.02.1997, el Tribunal Supremo «ha admitido que, a menos que el testador lo haya prohibido expresamente en el testamento, los herederos mayores de edad que se hallen en la libre administración y disposición de sus bienes, cuando medie entre ellos un acuerdo unánime, pueden prescindir de la intervención del contador partidor y efectuar por sí solos la partición del modo que tengan por conveniente», y así se permite expresamente en los Derechos territoriales de Cataluña, Galicia y Navarra; de manera que «solo si del testamento resulta que fue voluntad del testador nombrar contadores partidores para que intervinieran también en caso de que hubiera interesados en la herencia menores legalmente representados, puede entenderse que la intervención de aquellos es imprescindible, algo que no ocurre en el presente caso». –En cuanto al defecto relativo a la necesidad de aprobación judicial para admitir la inexistencia o la anulación de la causa de desheredación, la doctrina del Centro Directivo (R. 20.05.1898, R. 30.06.1910, R. 31.05.1931, R. 10.05.1950 y R. 14.08.1959) es de «la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos)» (y lo mismo debe entenderse para la desheredación). –Respecto de la representación de los menores, otorgado el poder por el progenitor con conflicto de intereses y por el otro, es correcta, sin que se precise defensor judicial (art. 163 C.c., y en el mismo sentido art. 1253 Código holandés). (En realidad, la nota de la registradora no parecía exigir defensor judicial, sino constancia formal de que el apoderado intervenía en nombre de las madres no interesadas en la herencia). –El último de los defectos señalados es la necesidad de aprobación judicial de la aceptación a beneficio de inventario y de la partición. En cuanto a la aceptación, admitida la competencia de la ley neerlandesa, resulta cumplida con la aceptación ante el secretario judicial conforme a la legislación de los Países Bajos, que se acredita. Y en cuanto a la partición, tanto por ser la ley aplicable a la sucesión como por ser la del lugar de otorgamiento de la partición, y según el art. 1060 C.c., no será necesaria la intervención ni la autorización judicial; la registradora la entiende necesaria por el carácter dispositivo de la anulación de la cláusula de desheredación (arts. 166, 1058 y 1060 C.c.); pero a eso replica la Dirección que «la línea que delimita lo particional de lo dispositivo no es nítida y, además, los herederos y demás cotitulares de la masa hereditaria deberán efectuar la partición ajustándose al testamento en la medida en que este resulte respetuoso con esas normas legales imperativas y, por tanto, con sujeción a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas»; interpreta que «no existe ninguna enajenación, renuncia, transacción o allanamiento, sino más bien, falta de prueba de la certeza de la causa de desheredación». Sobre preterición y desheredación, ver también las R. 13.09.2001 y R. 02.08.2018, cuya doctrina, dice la Dirección, no contradice la anteriormente expuesta (y, efectivamente, contempla supuestos distintos). R. 05.10.2018 (Notario María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Pedreguer) (BOE 23.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14548.pdf>

- R. 8-10-2018.- R.P. Zafra.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN PARCIAL.** Se trata de una escritura de disolución de comunidad sobre una finca, que se adjudica a uno de los comuneros; les pertenece por herencia de sus padres, si bien una mitad indivisa está inscrita a nombre de otras personas; se solicita en su caso la inscripción parcial. Dice la Dirección que «debe accederse a la práctica de la inscripción parcial solicitada, pues la inscripción de la adjudicación respecto de la mitad indivisa de la que eran titulares los otorgantes de la escritura calificada no desnaturaliza el negocio que ha sido celebrado por las partes y no puede implicar ningún perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros». Sobre las diferentes posibilidades a la hora de extinguir la comunidad, ver la R. 04.04.2016, que ahora recuerda la Dirección, aunque en el caso concreto no proceda entrar en ese tema. La referencia a la desnaturalización del negocio y al perjuicio a terceros se trae a propósito de la doctrina de la Dirección sobre la inscripción parcial; ahora recuerda que «los arts. 19 bis LH y 434 RH contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado»; que «el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (R. 13.01.1995, R. 17.03.2004, R. 19.04.2004, R. 20.07.2006 y R. 26.07.2007)»; que «lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar (...) inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública» (R. 18.04.1994); que no puede desnaturalizar el negocio (R. 13.02.2012); y que es necesaria para la inscripción parcial la petición expresa de las partes (R. 11.04.2018), si bien «no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie» (R. 15.03.2006 y R. 14.09.2016). R. 08.10.2018 (Notaria María-Angeles García Morlesín contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 30.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14860.pdf>

- R. 8-10-2018.- R.P. San Sebastián de La Gomera.- **INMATRICULACIÓN: CONCEPTO DE NOTARIO DE DISTRITO COLINDANTE A EFECTOS DEL ACTA COMPLEMENTARIA DEL ART. 205 LH.** Se trata de un acta autorizada por el notario de Arona-Los Cristianos, complementaria de título público y acreditativa de la previa adquisición, a los efectos del art. 205 LH, de una finca sita en La Gomera. Considera la registradora que carece de competencia el notario autorizante por no ser el del lugar de situación de la finca o, extensivamente, distrito colindante (L. 13/2015 y disp. final 11 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria). Pero dice la Dirección que, «siendo sin duda Arona-Los Cristianos, en cuanto perteneciente al distrito de Granadilla de Abona, el punto más cercano y de mejor acceso al transporte a la Isla de La Gomera –en el caso de esta isla, por mar–, ha de entenderse que existen razones que avalan que el notario autorizante es hábil para la autorización del acta». No se puede menos que recordar aquellas viejas fincas gallegas que lindaban «al norte, con Inglaterra, mar por medio». R. 08.10.2018 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 30.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14861.pdf>

- R. 8-10-2018.- R.P. Sepúlveda-Riaza.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: REPRESENTACIÓN GRÁFICA PARA LA INSCRIPCIÓN DE UNA MODIFICACIÓN HIPOTECARIA.** Se trata del testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de tres fincas. El registrador señala varios defectos: –En cuanto a una de ellas, «se agrupan dos fincas no inscritas sin identificarse conforme a la legislación

hipotecaria» y se incorporan al expediente dos certificaciones catastrales que no coinciden ni en superficie, ni en linderos ni en la naturaleza de la finca; además, esas certificaciones no se mencionan en el expediente, sino que se acompañan como documentos complementarios. La Dirección entiende que no es necesario describir las fincas que se pretende inmatricular como dos fincas diferentes, para inmatricularlas y posteriormente proceder a su agrupación, y que, si bien es exigible en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (R. 26.06.2003, R. 17.12.2013, R. 01.07.2016 y R. 19.07.2018); además, como se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción de la finca que figura en la resolución judicial, «no es procedente entrar nuevamente a valorar por el registrador los títulos que el juzgador ya ha valorado para formular su declaración de quedar justificado el dominio» (cfr. art. 100 RH). –En cuanto a la otra finca, «por no aportarse certificación catastral georreferenciada que debe ser coincidente con la descripción de la finca en el título público...», confirma la Dirección que el art. 53.7 L. 13/30.12.1996 (hoy derogado) exigía total coincidencia (ver, por ejemplo, R. 05.10.2004), a diferencia del actual art. 203 LH. –«... y por no aportar informe favorable de la Administración titular de carretera colindante». En esto, reitera la doctrina de la R. 19.07.2018, en el sentido de exigir la notificación a las Administraciones públicas titulares de la carretera. Resolución derecho transitorio, dada la desaparición del expediente judicial para el exceso de cabida. R. 08.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 30.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14862.pdf>

- R. 9-10-2018.- R.P. San Bartolomé de Tirajana N° 2.- **VIVIENDA FAMILIAR: EQUIVALENCIA DE LAS EXPRESIONES «VIVIENDA FAMILIAR» Y «VIVIENDA CONYUGAL» A EFECTOS DE DISPOSICIÓN.** En una hipoteca sobre vivienda privativa, la hipotecante manifestaba que era su vivienda habitual, pero no vivienda conyugal, puesto que su esposo, «por razones médicas», vivía en otro lugar. El registrador considera necesario que se declare si se trata de vivienda familiar o no y en el primer caso, el consentimiento del cónyuge (arts. 1320 C.c. y 91 RH). La Dirección, tras analizar la disposición de la vivienda familiar perteneciente a uno solo de los cónyuges, dice que «la afirmación de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la conyugal cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas, pues, si se está en presencia de un matrimonio cuyos hijos son mayores de edad, el círculo familiar se reduce básicamente a los que tienen obligación de vivir juntos, por lo que no se aprecia qué pueda aportar añadir –sacramentalmente– el vocablo ‘familiar’ al vocablo ‘conyugal’; y si existen hijos sujetos a patria potestad (normal o prorrogada), de no mediar situaciones de crisis matrimonial que puedan haber originado en atribuciones de uso de la vivienda, como existiría ese deber por parte de los progenitores de tener los hijos a su cargo y custodia, aquel se cumplirá en el domicilio que se conceptúe como conyugal». La Dirección ya había considerado equivalentes las expresiones «vivienda familiar» y «vivienda conyugal» (R. 17.02.2003); ahora insiste en ese criterio, aunque la equiparación no sea muy conforme con la semántica ni con la finalidad jurídica de protección de la vivienda familiar (el cónyuge que abandona a la familia en una vivienda de su propiedad puede manifestar sin falsedad que la vivienda ya no es conyugal, puesto que no viven en ella los dos cónyuges, pero no podría decir que no es familiar, puesto que su familia sigue allí); tanto la Dirección como el recurrente van insistiendo en la finalidad de «protección del domicilio conyugal», cuando ni el Código civil ni el Reglamento Hipotecario hablan de «conyugal», sino de «familiar»; en el supuesto concreto de la resolución, si la hipotecante vivía en aquella vivienda con sus hijos, la enajenación hubiera necesitado consentimiento del cónyuge aunque este viviera en otro lugar; esa separación de hecho, sea conflictiva o, como se dice en el caso concreto, por razones médicas, no concuerda con la afirmación de la Dirección de que el deber de tener a los hijos «se cumplirá en el domicilio que se conceptúe como conyugal». Sobre esta materia y la declaración de que se trata, ver también la R. 26.10.1987 (que no la considera necesaria cuando el cónyuge nudo propietario dispone de este derecho) y la R. 10.11.1987 (en el sentido de que la manifestación sobre la vivienda familiar no se puede suplir por el hecho de tener domicilio en lugar distinto). La S. 03.05.2016, a la que el recurrente y la Dirección parecen dar bastante importancia, en realidad trata de una vivienda cuyo uso se atribuye en la sentencia de divorcio precisamente al cónyuge que no tiene la custodia de la hija, porque el que la tiene ya dispone de vivienda adecuada al efecto; y para hablar de aquella vivienda tanto daba llamarla «conyugal» como «familiar», ya que dejaba de ser cualquiera de las dos cosas. R. 09.10.2018 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana - 2) (BOE 30.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14863.pdf>

- R. 9-10-2018.- R.P. Mahón.- **URBANISMO: LA INSCRIPCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS PUEDE HACERSE POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.** Se trata de «certificado emitido por la secretaria de Ayuntamiento por el que se solicita la inscripción de determinada finca, cuya descripción registral recoge su destino a aparcamiento y viales, a favor del propio Ayuntamiento». El registrador suspende la inscripción porque resultaba del convenio urbanístico que la cesión de viales se haría en escritura pública, y por «falta de firmeza de una resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa recaída ante la solicitud del titular registral de instar un procedimiento de aquella naturaleza». En cuanto a lo primero, dice la Dirección que, «resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento (vid. R. 12.01.1988 y R. 31.05.2017, entre otras), no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la inscripción solicitada» (ver arts. 29 a 32 RD. 1093/1997, normas complementarias al RH...). En cuanto al procedimiento expropiatorio, «la existencia de dicho procedimiento no empece la viabilidad del contenido de la certificación emitida de conformidad con el art. 31 RD. 1093/1997; y es que no es el acta de ocupación a que se refiere el art. 32 RH la que ha sido objeto de presentación sino el certificado de solicitud de inscripción de terrenos de cesión obligatoria». R. 09.10.2018 (Ayuntamiento de Alaior contra Registro de la Propiedad Mahón) (BOE 30.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14865.pdf>

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

- R. 26-9-2018.- R.M. Valencia Nº VII.- **CUENTAS ANUALES. AUDITOR A SOLICITUD DE LA MINORÍA.** Se reitera nuevamente la abundante doctrina al respecto en el sentido de que, existiendo auditor designado e inscrito a solicitud de la minoría, no puede efectuarse el depósito de las cuentas si no se acompaña el informe de verificación efectuado por dicho auditor. El registrador debe calificar de acuerdo con el contenido del Registro, e inscrito el auditor en la hoja de la sociedad, ese asiento se encuentra bajo la salvaguarda judicial. El socio minoritario, promotor en su día del expediente, es el único que puede renunciar a que la auditoría la efectúe el auditor designado por el Registrador presentando la oportuna instancia. En este caso, en el expediente promovido por el minoritario, la sociedad presentó recurso alegando existir un previo nombramiento voluntario por el órgano de administración. La DG, tras declarar que la fecha de designación de ese nombramiento no precisaba de una especial acreditación de fehaciencia, desestimó el recurso porque la sociedad ni había inscrito la designación de auditor voluntario, ni había acreditado en el expediente la entrega del informe de la auditoría realizada al socio solicitante, ni había hecho entrega, para su incorporación, del informe realizado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14159.pdf>

- R. 9-10-2018.- R.M. Cáceres.- **OBJETO SOCIAL. PROFESIONAL. ACTIVIDADES SUJETAS A LEGISLACIÓN ESPECIAL.** El objeto contenido en los estatutos se compone de una larga lista de actividades reseñadas mediante el correspondiente código CNAE y descritas en la forma indicada en dicha clasificación. La finalidad de este código es estrictamente estadística, sin pretensión de inmiscuirse en la regulación civil o mercantil de las actividades a que se refiere. Dado que la determinación del objeto por el género comprende todas sus especies, puede que alguna actividad comprendida en el código CNAE utilizado no sea admisible en el caso concreto debido, por ejemplo, a la necesidad de un título profesional habilitante, una forma social concreta, o estar reservada a entidades especiales. Para que fuera entonces admisible, se requiere una previsión específica para que alguna de las especies comprendidas en el género quede excluida, sin que para ello sea suficiente una cláusula genérica como *“quedan excluidas las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por esta sociedad”*. Así ocurre con las actividades propias de las sociedades profesionales, para cuya exclusión se requiere la declaración de que se trata de una sociedad de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación. O como ocurre con actividades propias de bancos, instituciones de inversión colectiva, sociedades de capital riesgo, fondos de pensiones, intermediación en operaciones de valores o seguros; o reservadas a poderes públicos ( como asuntos exteriores, defensa, seguridad social...).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14864.pdf>

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

- R. 26-9-2018.- R.M. Valencia Nº VII.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016, R. 11.07.2016, R. 29.11.2017, R. 19.12.2017, R. 28.02.2018, R. 21.05.2018, R. 27.07.2018); cita especialmente la R. 24.11.2015; e insiste en que «la solicitud por socio minoritario de verificación de cuentas sólo puede enervarse por la sociedad cuando, acreditado el nombramiento de auditor voluntario anterior, se garantice el derecho del socio al informe de auditoría, lo que solo puede lograrse mediante la inscripción del nombramiento, mediante la entrega al socio del referido informe o bien mediante su incorporación al expediente»; y no puede salvarse la falta «porque el informe de verificación llevado a cabo por auditor distinto al que consta en la inscripción se haya puesto a disposición de los socios al tiempo de la convocatoria de la junta que aprobó las cuentas anuales», ni porque haya sido entregado a los socios. R. 26.09.2018 (Conex Levante, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 16.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14159.pdf>

- R. 9-10-2018.- R.M. Cáceres.- **SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: LA PLURALIDAD DE OBJETOS NO IMPLICA INDETERMINACIÓN. SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: RECHAZO DE ALGUNOS OBJETOS.** Se trata de una escritura de constitución de sociedad en la que el artículo 2 de los estatutos incluye una larga lista (más de doce páginas) de actividades reseñadas mediante el código correspondiente según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. El Registrador suspende la inscripción de algunas de esas actividades. Y la Dirección confirma el rechazo: de las sociedades con objeto profesional, puesto que no se especifica que se trate de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación; otras, porque «no se cumplen normas específicas como las relativas a bancos, instituciones de inversión colectiva, sociedades de capital riesgo, fondo de pensiones, intermediación en operaciones de valores y otros activos, o seguros»; y otras porque tienen «actividades reservadas a los poderes públicos y formuladas en términos genéricos como son: asuntos exteriores, defensa, justicia, orden público y seguridad, protección civil y seguridad social obligatoria». Ni el registrador ni la Dirección, limitados por los elementos de calificación, pueden entrar en el fondo del asunto que todos conocen, hasta la recurrente: que la enumeración (que en ocasiones se hace) de 200 o más objetos sociales es tan inverosímil que en realidad encubre el deseo de fijar un objeto indeterminado o genérico, en contra de la precisión exigida por los arts. 23.b y 178 RRM; ciertamente, la posible nulidad por falta de objeto (art. 56.1.e LSC) sería de declaración judicial, como también lo sería la posible exigencia de responsabilidad a los administradores por no haberse dedicado a lo que los estatutos indicaban como objeto. Lejos de eso, la Dirección recuerda, con su R. 01.12.1982, que «únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula omnicomprendiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen unos términos generales, pero no existirá esta indeterminación si a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general' (en dicha resolución se añadía que 'no cabe entender como fórmula omnicomprendiva e indeterminada aquella que tiene por objeto la promoción y desarrollo de empresas de todo tipo'; y añade que el hecho de que las actividades deban contener necesariamente el código de actividad según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (art. 20 L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización) «excluye que, a los efectos de su inscripción en los términos antes expresados, se pueda calificar dicho objeto social como indeterminado y genérico». R. 09.10.2018 (Zamex del Oeste, S.L., contra Registro Mercantil de Cáceres) (BOE 30.10.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14864.pdf>

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

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

- R. 11-10-2018.- R.P. Lleida Nº 1.- **MEDIANERÍA HORIZONTAL. IDENTIFICACIÓN DE FINCAS. INNecesARIEDAD DE GEORREFERENCIACIÓN.** La Dirección General de Registros y Notariado ya admitió esta figura en Resolución de 20 de julio de 1998 [1] y, más recientemente, la de 10 de octubre de 2017 [2]. En cuanto a la Dirección General de Dret, esta ya se había pronunciado sobre esta materia en la Resolución JUS/3039/2012, de 10 de octubre [3]. El supuesto de hecho que dio origen a esta Resolución es el siguiente: en una escritura se procede a la segregación de un local destinado a garaje que forma parte de una finca registral consistente en un edificio constituido por varias plantas y pisos pero que no se encontraba horizontalmente dividido. Presentada esta escritura en el Registro, se suspende la inscripción por no ser posible segregar parte de un local no dividido horizontalmente. La Dirección General confirma la nota. Aunque admite con carácter general la operatividad del principio del *numerus apertus*, cuya base está en la autonomía de la voluntad y en la libertad civil, que consagra el artículo 111.6 del código civil de Cataluña (Fundamento de Derecho Segundo, reiterado en otras posteriores como el fundamento de Derecho primero punto uno de la Resolución JUS/2316/2016, de 14 de septiembre [4]), considera no obstante que al concreto caso resuelto son aplicables las normas de la propiedad horizontal, por lo que desestima el recurso. El comentario aludido en la nota al pie analiza la figura jurídica de la medianería. Brevemente, la doctrina tradicional apuntaba como característica diferenciadora respecto de la comunidad ordinaria el hecho de que se trata de una comunidad *pro diviso* sobre el elemento medianero. Esta figura podía ser de origen voluntario o bien imponerse al otro propietario, como se desprendía de algunas Ordenaciones de Sanctacilia (12, 13, 22, 23, 52, 43, 44, 45), de modo que en estos últimos casos se asimilaba a una servidumbre legal recíproca. La Compilación, como indica la Dirección en esta Resolución, ubicó su regulación en el Título III, que versaba sobre las servidumbres, pese a que autores como PUIG FERRIOL y ROCA TRÍAS [5] convenían en que la medianería realmente se trata de una restricción a la propiedad de un colindante en interés del otro, por lo que no era asimilable a la servidumbre. En la actualidad, el Libro V dedica el Capítulo V del Título V a su regulación como una *comunidad especial*, lo que lo dota de una naturaleza jurídica diferenciada de la de las servidumbres. En cuanto a la innecesariedad de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, con la aportación de georreferenciación, el Centro Directivo ha ido interpretando la normativa hipotecaria emanada de la reforma operada por Ley 13/2015 de 4 de junio, y la Resolución - Circular de 26 de octubre de 2015, de modo que entiende que esta no es exigible, por ejemplo, en el supuesto de alteración de un lindero en ejercicio de una acción de deslinde (Resolución de 6 de abril de 2016, fundamento de Derecho Cuarto) o en la declaración de obras nuevas en construcción o ampliaciones de obra nueva (Resolución de 23 de mayo de 2016, fundamento de Derecho tercero) reiterada en la de 6 de febrero de 2017), cuando no se modifiquen las superficies de las fincas, como en este supuesto.

**En resumen, en los supuestos de constitución de medianerías horizontales, la delimitación del derecho puede efectuarse en la forma que las partes tengan por conveniente sin que quepa acudir a otras instituciones jurídicas como el derecho de superficie y, siempre que no se modifiquen descripciones, no es preciso aportar la georreferenciación.**

[1] Ver *Una nueva reflexión sobre la singularidad jurídica de algunas propiedades inmobiliarias: especial referencia a los adarves, engalabernos y cobertizos. Cuestiones actuales y proyección de futuro.* María Jesús LÓPEZ FRÍAS (RCDI-733, año LXXXVIII septiembre- octubre 2012, páginas 2567 a 2600) o *La medianería horizontal como supuesto distinto del inmueble constituido en régimen de Propiedad Horizontal*. Capítulo IX del libro *"La Propiedad Horizontal (en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia)"*. José Manuel GARCÍA GARCÍA (Ed. Civitas - Thomson Reuters, 2017).

[2] En el fundamento de Derecho quinto señala esta Resolución con cita de la Resolución de 18 de abril de 2016 que en base a esta configuración del inmueble que se pretende inmatricular, debe admitirse que es un hecho -a veces motivado por razones históricas de configuración urbanística de determinadas ciudades, o por las simples condiciones del terreno- la existencia del fenómeno constructivo relativo a la superposición de inmuebles, de modo que la edificación de uno de ellos se realiza, en parte, sobre el vuelo de otro, dando lugar a situaciones de inmisión de algunas habitaciones u otros elementos del inmueble en distinto edificio. Estas situaciones, que según los casos reciben denominaciones como las de «casas superpuestas», «casas a caballo», «casas empotradas», o la más técnica de «engalabernos», pueden configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto. Y aunque, en principio, el régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, por ser el aplicable directamente cuando concurran los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal), lo cierto es que no pueden descartarse otras soluciones distintas, como puede ser la de la medianería horizontal, según ha admitido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2001 y 14 de abril de 2005), o la de comunidad *sui generis* sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y la Resoluciones de esta Dirección General de 20 de julio de 1998 y 15 de septiembre de 2009). En la Sentencia de Tribunal Supremo de 14 de abril de 2005. RJ 2005\3238 (MP: Clemente Auger Liñán) se desestima su existencia en el caso (fundamento de Derecho segundo). La Audiencia Provincial de Valencia también trata esta figura en la Sentencia núm. 89/2013 de 22 febrero. AC 2013\1047 (MP: José Alfonso Arolas Romero).

[3] Ver comentario de esta Resolución en *Revista Catalana de Dret Privat*, volumen 14, 2014, Páginas 197 a 201, redactado por esta registradora.

[4] Ver comentario Boletín SERC número 183, octubre-noviembre- diciembre- 2016, páginas 58 a 61.

[5] *Instituciones de Derecho Civil de Cataluña*, Editorial Bosch, 1987.

<http://portaldogc.gencat.cat/>

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S 3233/2018.- 20-9-2018. SALA DE LO CIVIL.- **COMPRAVENTA. RESOLUCIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES. RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CONTRATO** por la compradora a causa del incumplimiento del mismo por la vendedora (falta de entrega de la vivienda en el plazo pactado) antes de que ésta se declarara en concurso. Sentencia dictada en incidente posterior que estima la procedencia de dicha resolución extrajudicial, cuyos efectos deben entenderse producidos desde la misma, en concreto, desde que la vendedora recibe la declaración unilateral de la compradora de su voluntad de resolver. Consecuentemente, el contrato estaba ya resuelto a la fecha de la declaración de concurso, y por ello la obligación de restitución de las cantidades entregadas a cuenta tiene la consideración de crédito concursal.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 3245/2018.- 20-9-2018. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. CONTROL DE TRANSPARENCIA DE LAS CLÁUSULAS SUELO EN EL SUPUESTO DE SUBROGACIÓN DEL COMPRADOR EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CONCEDIDO AL VENDEDOR:** La subrogación no exime a la entidad acreedora de la obligación de informar al consumidor para que éste pueda conocer la carga económica y jurídica que asume, sin perjuicio de la obligación del promotor de entregar al comprador la información relativa al préstamo. Información precontractual: la obligación que incumbe al predisponente no puede trasladarse como obligación al adherente de procurarse información. Consumidor en el caso de sucesión contractual. Doctrina del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Control de transparencia.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 3187/2018.- 20-9-2018. SALA DE LO CIVIL.- **COMPRAVENTA DE FINCA CON PRECIO APLAZADO. LEY 57/68, DE 27 DE JULIO**, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Cantidades anticipadas, aseguradas conforme a dicha Ley. La aseguradora no tiene la obligación de responder "de la desatención del vendedor al otorgamiento de la escritura pública ni del desinterés del comprador en el cumplimiento del contrato (al no atender al posterior requerimiento), en definitiva, de la inactividad de las partes en la entrega cuando esta era material y jurídicamente posible dentro de los dos años posteriores a la fecha en que debía haberse entregado la vivienda".

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 3268/2018.- 28-9-2018. SALA DE LO CIVIL.- **TESTAMENTO. SU NULIDAD.** Testador que es declarado parcialmente incapaz en virtud de sentencia anterior al otorgamiento del testamento, y confirmada después de este. La eficacia de la incapacitación comienza con la firmeza de la sentencia que la declara y que no tiene efectos retroactivos, y que, además, es constitutiva, como lo acredita el que no cabe su ejecución provisional. Deben entenderse válidos todos los actos del incapaz realizados antes de tal sentencia, sin perjuicio de su eventual anulabilidad a instancia de parte. Principio del <<favor testamenti>>.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 3335/2018.- 28-9-2018. SALA DE LO CIVIL.- **CONTRATO BANCARIO. IMPOSICIÓN A PLAZO FIJO.** El que exista cotitularidad en una cuenta bancaria no implica ni presume necesariamente copropiedad del dinero en ella depositado. Donación: el titular que defienda ser copropietario en virtud de donación, debe acreditar que ha mediado ánimo de liberalidad. Donación mortis causa o inter vivos. Alcance de la rendición de cuentas del autorizado: de las pruebas se concluye que se refería a la titular día a día. Diferencia entre cuentas con cotitulares y con firma autorizada: <<no cabe confundir las cuentas con titularidad plural -la de imposición a plazo fijo- con las cuentas cuyo titular prevé la existencia de firma autorizada -la cuenta de ahorro-, ya que estas últimas son cuentas que, en la relación interna entre los titulares de las mismas, instituyen a una persona como mandataria, para que, sin ser ella titular de la cuenta, pueda efectuar actos de disposición>>.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 3333/2018.- 1-10-2018. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDAD LIMITADA. JUNTA UNIVERSAL. SU VALIDEZ:** El <<reconocimiento por todos los socios de la dinámica de informalidad y funcionamiento normal mediante juntas universales>>, unido a pruebas concluyentes valoradas en la sentencia recurrida y previamente en el juzgado de lo mercantil, lleva a la conclusión de que la junta se celebró con el carácter de universal. Participaciones sociales en autocartera. Su enajenación. Asistencia financiera. Validez de la transmisión una vez transcurrido el plazo de tres años previsto en el art. 141.2 de la LSC. Asistencia financiera consistente en la concesión de crédito por la sociedad a algunos de sus socios para la compra de sus propias participaciones que se encontraban en autocartera (art. 143 LSC) mediante el aplazamiento del pago del precio, sin exigencia de interés y garantía alguna: <<la nulidad de la asistencia financiera no alcanza a la propia transmisión de las propias participaciones financiada>>.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 3338/2018.- 5-10-2018. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. AMPLIACIÓN. CLÁUSULA SUELO. CONSUMIDORES Y USUARIOS.** No es aplicable la normativa protectora de los mismos a un contrato de ampliación de préstamo hipotecario en el cual se inserta una cláusula suelo, porque el empresario no es consumidor, al destinar el importe en el que consiste la ampliación a la compra de capital social de una sociedad mercantil. La validez de dicha cláusula no implica la convalidación de la eventual nulidad de la insertada en el contrato de préstamo ampliado. «"La modificación del límite inferior a la variabilidad del interés aplicable a la obligación de devolución del préstamo hipotecario no es propiamente una novación extintiva, sino una modificación de un elemento que incide en el alcance de una relación obligatoria válida", razón por la cual no ve afectado por el art. 1208 CC>>.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 3466/2018.- 5-10-2018. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDADES MERCANTILES. DISOLUCIÓN POR**

**CESE** en el ejercicio de la actividad que constituye el objeto social por un período superior a un año. El ejercicio indirecto de la actividad constitutivo del objeto social mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de idéntico o análogo objeto no puede quedar circunscrito a dicha titularidad, pues se requiere un ejercicio efectivo, aunque sea indirecto, de la actividad que constituye el objeto social.

<http://www.poderjudicial.es/>

#### 2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. (Por Juan José Jurado Jurado)

- S.T.S 1515/2018.- 16-10-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **HIPOTECA. IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. ILEGALIDAD DEL ARTÍCULO 68.2 DEL REGLAMENTO DEL ITPYAJD.** Condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía hipotecaria: el sujeto pasivo del impuesto es el acreedor hipotecario, no el prestatario. **HIPOTECA. CARÁCTER CONSTITUTIVO DE SU INSCRIPCIÓN:** <<El hecho de ser la hipoteca un derecho real de constitución registral la sitúa, claramente, como negocio principal a efectos tributarios en las escrituras públicas en las que se documentan préstamos con garantía hipotecaria, pues el único extremo que hace que el citado acto jurídico complejo se someta al impuesto sobre actos jurídicos documentados es que el mismo es inscribible, siendo así que, en los dos negocios que integran aquel acto, solo la hipoteca lo es>>. El artículo 68.2 del Reglamento del ITPYAJD supone un exceso reglamentario, y no tiene un carácter meramente interpretativo o de aclaración.

- S.T.S 3256/2018.- 3-10-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS. PRESTACIONES PÚBLICAS POR MATERNIDAD PERCIBIDAS DE LA SEGURIDAD SOCIAL.** Su exención al estar incardinadas en el párrafo tercero, de la letra h) del artículo 7 de la Ley del IRPF. Doctrina legal.

<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. 4-10-2018.-C-337/17 **SENTENCIA DEL TJUE (SALA SEGUNDA) DE 4 DE OCTUBRE DE 2018, EN EL ASUNTO C-337/17 (Feniks).** Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Reglamento (UE) n.º 1215/2012 — Competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil — Competencias especiales — Artículo 7, punto 1, letra a) — Concepto de “materia contractual” — Acción pauliana.

Fallo del Tribunal:

"En una situación como la que es objeto del procedimiento principal, la regla de competencia internacional establecida en el artículo 7, punto 1, letra a), del *Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo*, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, es aplicable a una acción pauliana mediante la cual el titular de un derecho de crédito nacido de un contrato solicita que se declare ineficaz frente a él el acto, supuestamente lesivo para sus derechos, por el que su deudor transmite un bien a un tercero."

Texto íntegro de la sentencia:

<http://curia.europa.eu/>

-S.T.J.U.E. 4-10-2018.-C-379/17 **SENTENCIA DEL TJUE (SALA SEGUNDA) DE 4 DE OCTUBRE DE 2018, EN EL ASUNTO C-379/17 (Società Immobiliare Al Bosco).** Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (CE) n.º 44/2001 — Reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil — Plazo previsto en el Derecho del Estado miembro requerido para ejecutar un mandamiento de embargo preventivo — Aplicabilidad de este plazo a un título de embargo preventivo expedido en otro Estado miembro y cuya ejecución se haya otorgado en el Estado requerido.

Fallo del Tribunal:

"El artículo 38, apartado 1, del *Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo*, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a que se aplique una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que establece la observancia de un plazo para la ejecución de un mandamiento de embargo preventivo, cuando se trate de una resolución de esta índole adoptada en otro Estado miembro y que tenga carácter ejecutivo en el Estado miembro requerido."

Texto íntegro de la sentencia:

<http://curia.europa.eu/>

-S.T.J.U.E. 24-10-2018.-C-595/17 **SENTENCIA DEL TJUE (SALA TERCERA) DE 24 DE OCTUBRE DE 2018, EN EL ASUNTO C-595/17 (Apple Sales International y otros).** Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Competencia judicial en materia civil y mercantil — Reglamento (CE) n.º 44/2001 — Artículo 23 — Cláusula atributiva de competencia estipulada en un contrato de distribución — Acción indemnizatoria del distribuidor basada en la infracción del artículo 102 TFUE por el proveedor.

Fallo del Tribunal:

"1) El artículo 23 del *Reglamento (CE) n.º 44/2001*, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que no cabe excluir la aplicación, respecto a una acción por daños y perjuicios ejercitada por un distribuidor

contra su proveedor sobre la base del artículo 102 TFUE, de una cláusula atributiva de competencia contenida en el contrato celebrado entre las partes por la sola razón de que esta cláusula no haga referencia expresa a los litigios relativos a la responsabilidad derivada de una infracción del Derecho de la competencia.

2) El artículo 23 del Reglamento n.º 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que la aplicación de una cláusula atributiva de competencia en el marco de una acción por daños y perjuicios ejercitada por un distribuidor contra su proveedor sobre la base del artículo 102 TFUE no depende de la constatación previa de una infracción del Derecho de la competencia por una autoridad nacional o europea."

Texto íntegro de la sentencia:

<http://curia.europa.eu/>

## VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

#### 1.- INSTITUCIONAL:

- Programa de trabajo de la Comisión europea para 2019.
- Legislar mejor: reforzar la subsidiariedad y la proporcionalidad en la elaboración de las políticas de la UE.

#### 2.- JUSTICIA:

- El Consejo acuerda su posición sobre la directiva relativa a la insolvencia de las empresas.
- El Parlamento Europeo aprueba las nuevas normas de la UE para facilitar la libre circulación de datos no personales.
- La Comisión europea se congratula de los avances registrados hacia un sistema reformado del IVA en la UE.



[Participación octubre 2018.pdf](#)

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

### REVISTAS

#### PRIMERA QUINCENA OCTUBRE DE 2018



[Cuadernos de Derecho y Comercio.pdf](#)



[Revista de Derecho Comunitario Europeo.pdf](#)



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



[Revista Española de Derecho Canónico.pdf](#)



[Revista Española de Derecho Financiero.pdf](#)



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

### REVISTAS

#### SEGUNDA QUINCENA OCTUBRE DE 2018



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



[Revista Jurídica del Notariado.pdf](#)



[Anuario de Derecho Concursal.pdf](#)



[Revista Española de Derecho Administrativo.pdf](#)



[Revista de Derecho Mercantil.pdf](#)

R. CASACION núm.: 5350/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. J.C.B.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. G.S.M.

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**Sala de lo Contencioso-Administrativo**  
**Sección Segunda**  
**Sentencia núm. 1505/2018**

Excmos. Sres.

D. N.M.G., presidente

D. J.D.D.

D. Á.A.A.

D. F.J.N.S.

D. J.C.B.

D. D.B.A.

En Madrid, a 16 de octubre de 2018.

Esta Sala ha visto el recurso de casación núm. **5350/2017** interpuesto por la procuradora de los tribunales doña L.A.D., en nombre y representación de la **E.M.D.L.V.D.R.V., S.A.**, contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Cuarta) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 2017, dictada en el procedimiento ordinario núm. 501/2016, sobre liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados de una escritura pública de formalización de préstamo hipotecario respecto de varias viviendas; han sido partes recurridas la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, representada y defendida por el Abogado del Estado, y LA COMUNIDAD DE MADRID, representada y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. J.C.B..

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **PRIMERO. Resolución recurrida en casación y hechos del litigio.**

1. Este recurso de casación tiene por objeto la sentencia pronunciada el 19 de junio de 2017 por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, desestimatoria del recurso núm. 501/2016.

2. Los hechos sobre los que ha versado el litigio, en lo que hace a las cuestiones que suscita el recurso que nos ocupa, son los siguientes:

a) La Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid presentó autoliquidación exenta de actos jurídicos documentados respecto de la escritura pública de constitución de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el 20 de abril de 2009, invocando –como fundamento de la exención- el artículo 45.I.B.12 del texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

b) Constatada por la Oficina Técnica de la Inspección de los Tributos de la Comunidad de Madrid que la superficie útil de las viviendas para cuya adquisición se formalizó el préstamo era inferior a 90 metros cuadrados, giró liquidación por el concepto actos jurídicos documentados en lo que se refiere a la responsabilidad hipotecaria de las citadas viviendas.

c) Rechazada por el TEAR de Madrid la reclamación económico-administrativa interpuesta por la interesada (en la que se defendía exclusivamente la procedencia de la exención), dedujo la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de Madrid en el que, además de la procedencia de la exención, solicitó la nulidad de la liquidación por no ser sujeto

pasivo del impuesto sobre actos jurídicos documentados el prestatario, a quien giró la liquidación el órgano de inspección.

## **SEGUNDO. La sentencia de instancia.**

1. El recurso jurisdiccional fue desestimado íntegramente a través de la sentencia ahora impugnada, que analiza en el segundo fundamento jurídico la cuestión referida a las viviendas de protección oficial señalando, en primer lugar, que “en la resolución de la Oficina Liquidadora se explica que la escritura de préstamo objeto de tributación viene referida a las viviendas con más de 90 m<sup>2</sup>, y no a las demás (escritura en los folios 52 y siguientes del expediente)” y concluyendo que “la demandante no niega que estas viviendas superan los 90 m<sup>2</sup>, lo que excluye la posibilidad de aplicar la exención del art. 45.I.B.12 del RDL 1/1993, pues tales viviendas no pueden ser calificadas como de protección oficial”.

2. En cuanto a la segunda cuestión (relativa al sujeto pasivo), se razona en el fundamento de derecho tercero lo siguiente:

“Sobre ello decir, en primer lugar, que esta pretensión contradice la propia actuación de la entidad demandante, que al presentar su autoliquidación asumía su condición de sujeto pasivo del impuesto.

En cualquier caso, esta cuestión ha sido resuelta por esta Sala, sección 9ª, con anterioridad, siendo ejemplo de ello la sentencia de 9 de junio de 2016, recurso 867/2014. Razones de igualdad, seguridad jurídica y unidad de doctrina determinan la resolución en los mismos términos y con referencia a lo expuesto en tales sentencias. Esta sentencia se remite a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2006, recurso de casación 4593/01, que señala lo siguiente:

"(...) en las recientes sentencias de 20 de enero y 20 de junio de 2006 , recursos de casación 693 y 2794/01 , ... recordando entre otras, a la sentencia de esta Sala Tercera de 19 de noviembre de 2001 (Recurso de casación núm. 2196/1996), dictada en un caso similar de concesión por una entidad de crédito a una empresa mercantil de un préstamo hipotecario, formalizado en escritura pública, "que la interpretación tradicional de esta Sala

ha aceptado siempre la premisa de que el hecho imponible, préstamo hipotecario, era y es único, y que, por tanto, la conclusión de su sujeción a AJD, hoy por hoy, es coherente, cualesquiera sean las tendencias legislativas que, en un futuro próximo, pudieran consagrar su exención en esta última modalidad impositiva, introduciendo la necesaria claridad en el sistema aplicativo de un impuesto, como el de AJD, que tantas dificultades encierra en su actual configuración, como ha hecho finalmente la Ley 14/2000, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al añadir un nuevo apartado 18 al art. 45.I.B del Texto Refundido del ITP y AJD vigente de 24 de septiembre de 1993, aunque, obviamente, no sea de aplicación al caso aquí cuestionado.

En cualquier caso, la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible es el prestatario, de conformidad con lo establecido en el art. 8º.d), en relación con el 15.1 del Texto Refundido ITP y AJD y en relación, asimismo, con el art.18 del Reglamento de 1981, hoy art. 25 del vigente de 29 de mayo de 1995, que, por cierto, ya se refiere a la constitución de, entre otros, derechos de hipoteca en garantía de un préstamo y no a la de préstamos garantizados con hipoteca".

En el mismo sentido se pronuncian también las sentencias de 23 de noviembre de 2001, 24 de junio de 2002, 14 de mayo y 20 de octubre de 2004 y 27 de marzo de 2006. Esta última sentencia rechaza un recurso de casación para la unificación de doctrina, porque la doctrina contenida en la sentencia recurrida, que mantenía la tesis impugnada, no debe ser rectificadas porque coincide con la jurisprudencia de esta Sala que, de manera reiterada, ha entendido que el artículo 30 (hoy 29) del Texto Refundido del ITP y AJD de 1980 (artículo 68 del Reglamento) señala que, en la modalidad de documentos notariales del IAJD, "será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan" y que ese adquirente del bien o derecho sólo puede ser el prestatario, no ya por un argumento similar al de la unidad del hecho imponible en torno al préstamo, conforme ocurre en la modalidad de transmisiones onerosas -arts. 8º.d), en relación con el 15.1 del Texto Refundido y con el art. 18 de su Reglamento-, sino porque el "derecho" a que se refiere el precepto es el préstamo que refleja el documento notarial, aunque este se encuentre garantizado con hipoteca y sea la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad elemento constitutivo del derecho de garantía. En definitiva, cuando el art. 31 del Texto Refundido exigía, entre otros que ahora no interesan, el requisito de que las escrituras o actas notariales contengan actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, está refiriéndose, indisolublemente, tanto al préstamo como a la hipoteca. Buena prueba de que es así la constituye el que el Reglamento vigente de 29 de Mayo de 1995 --que, aun no aplicable al supuesto de autos, tiene un indudable valor interpretativo--, en el párrafo 2º de su art. 68, haya especificado que "cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario".

Por otra parte, conviene recordar que las dudas de inconstitucionalidad sobre el actual art. 29 del Real Decreto 1/1993 de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto (idéntico al antiguo art. 30), en relación con los artículo 8 d ) y 15.1 del mismo Texto Refundido, y con el art. 68 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto, fueron despejadas por el Tribunal Constitucional, en los Autos de 18 de Enero y 24 de Mayo de 2005, al inadmitir las cuestiones de inconstitucionalidad planteadas, por entender que no se vulneraba el derecho a la igualdad en el sostenimiento de las cargas públicas, ni el principio de capacidad económica previsto en el art. 31.1 de la Constitución , porque la "capacidad de endeudarse es una manifestación de riqueza potencial y, por tanto, de capacidad económica susceptible de gravamen, pues sólo quien tiene capacidad de pago, esto es, quien tiene aptitud para generar riqueza con la que hacer frente a la amortización de un préstamo o de una deuda puede convertirse en titular del mismo".

Por lo expuesto, procede la desestimación del recurso".

**3.** En resumen, según la sentencia, (i) no cabe la exención pretendida respecto de viviendas cuya superficie útil supere los 90 metros cuadrados y (ii) el sujeto pasivo del impuesto liquidado (actos jurídicos documentados) es el prestatario, pues el derecho que refleja el documento notarial –al ser el préstamo con garantía hipotecaria una unidad a efectos tributarios- es el préstamo, aunque esté garantizado con hipoteca y solo ésta sea inscribible.

### **TERCERO. Preparación y admisión del recurso de casación.**

**1.** La representación procesal del demandante en la instancia preparó recurso de casación mediante escrito en el que identificó como normas infringidas el artículo 45.I.B).12 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre).

Menciona, además, como objeto de su escrito, la ilegalidad del artículo 68, apartado 2, del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, precepto que alegó expresamente en la demanda y al que reputó ilegal.

2. Manifiesta, en relación con la cuestión relativa al sujeto pasivo del tributo, que exigir el impuesto al deudor hipotecario iría en contra de toda la normativa proteccionista de los deudores hipotecarios que existe a nivel de la Unión Europea, a cuyo efecto menciona la sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, recaída en el recurso 2658/2013, que consideró que la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, “al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese”, de manera que una cláusula en la que se traslade el tributo a la otra parte contratante –el prestatario– resulta abusiva.

3. La Sala de instancia tuvo por preparado el recurso de casación por auto de 11 de octubre de 2017 y la Sección Primera de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo lo admitió en otro de 15 de enero de 2018, en el que aprecia que concurren en este recurso de casación las circunstancias de interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia previstas en los apartados 2.a) y 2.c) del artículo 88 de la Ley Jurisdiccional, precisando que las cuestiones que presentan ese interés son las siguientes:

“a) Determinar si, a efectos de la aplicación de la exención recogida en el artículo 45.I.B).12 LITPAJD, las viviendas construidas pueden tener una superficie protegible que exceda de la máxima permitida en la normativa estatal para las viviendas de protección oficial cuando vayan destinadas a familias numerosas; y

b) Precisar, aclarar, matizar, revisar o ratificar la doctrina jurisprudencial existente en torno al artículo 29 LITPAJD, en relación con la condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía hipotecaria”.

#### **CUARTO. Interposición del recurso de casación.**

1. En el recurso de casación interpuesto –mediante escrito que observa los requisitos legales-, señala la recurrente, en primer lugar, que la sentencia impugnada se limitó a rechazar la exención aplicada en la autoliquidación por la sola razón de que las viviendas afectadas excedían de la superficie máxima prevista legalmente, omitiendo todo pronunciamiento sobre la circunstancia esencial que justificó la pretensión actora: el carácter de familia numerosa de los adquirentes, aspecto digno de protección constitucional que debió llevar a la Sala de instancia a interpretar la normativa que considera aplicable al caso (los Decretos 2131/1963, de 24 de julio, 3964/1964, de 3 de diciembre, 2114/1968, de 24 de julio y 11/2005, de 27 de enero, este último, de la Comunidad de Madrid) de manera favorable a la aplicación de la exención.

2. Y en cuanto a la segunda cuestión, destaca que el acento debe situarse –al analizar lo referente al sujeto pasivo del impuesto- “en el hecho de la primera copia”, no “en el hecho de la adquisición de un bien o derecho”, siendo así –según se afirma- que lo natural es que el obligado al pago sea el que solicite la expedición del documento o la persona que tenga interés en que se expida la primera copia, pues solo ellos se benefician del hecho gravado.

Alega, además, que es improcedente determinar el sujeto pasivo en las escrituras de préstamos con garantía hipotecaria a tenor de los artículos 8 y 15 del texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, pues tales preceptos se refieren exclusivamente a la primera de esas dos modalidades (transmisiones patrimoniales), sin que exista precepto equivalente en la segunda (actos jurídicos documentados).

Por último, sostiene que en un contrato atípico como el que nos ocupa, adquiere especial relevancia el derecho de hipoteca –a pesar de su accesoriedad- porque el que adquiere tal derecho es el que está facultado para solicitar la primera copia, que es la que se inscribe.

## **QUINTO. Oposición al recurso de casación de la Comunidad de Madrid.**

1. El letrado de la Comunidad Autónoma se ha opuesto al recurso de casación mediante escrito que observa los requisitos legales, y en el que se destaca, en primer lugar, que la decisión adoptada por la Sala de Madrid es correcta en cuanto no resulta aplicable la exención a viviendas protegidas que excedan de la superficie máxima permitida por la VPO estatales por imperativo de las normas jurídicas que cita, cuyo contenido impide acoger una pretensión que solo postula extender el ámbito del beneficio fiscal más allá de sus términos estrictos, lo que prohíbe el artículo 14 de la Ley General Tributaria.

2. Y en cuanto a la cuestión del sujeto pasivo del impuesto, considera que éste debe ser el prestatario toda vez que (i) la propia ley –en el artículo 15- lo contempla expresamente, (ii) la unidad del hecho imponible constituye una garantía para los obligados tributarios, en la medida en que de otra forma podría exigirse el tributo por ambos negocios, (iii) el reglamento del impuesto así lo señala literalmente en un precepto que ha sido interpretado por la doctrina de esta Sala Tercera en el sentido de que “no ha incurrido en ninguna extralimitación legal” y (iv) así ha sido entendido no solo por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, sino por la Sala Primera, en cuyas sentencias núms. 147/2018 y 148/2018 se aclara o matiza la sentencia anterior citada por la parte recurrente y por el auto de admisión.

## **SEXTO. Oposición al recurso de casación del abogado del Estado.**

1. El representante procesal de la Administración del Estado, en escrito que también cumple con las exigencias legales, se opuso al recurso al considerar, en primer lugar, que la normativa aplicable impide extender la exención discutida (relativa a las viviendas de protección oficial) a supuestos no previstos en los preceptos reguladores de la exención, de forma que no es posible acogerse a la misma cuando las viviendas concernidas superen la superficie máxima establecida.

2. Y en cuanto a la cuestión del sujeto pasivo, se limita a reiterar la doctrina de esta Sala Tercera en la que se insiste –repetidamente- en que es el prestatario el que ostenta aquella condición, conclusión que corroboran las dos últimas sentencias del Pleno de la Sala Primera de este Tribunal de 15 de marzo de 2018.

### **SÉPTIMO. Vista pública y deliberación.**

En virtud de la facultad que le confiere el artículo 92.6 de la Ley de esta Jurisdicción, la Sección consideró necesaria la celebración de vista pública, que tuvo efectivamente lugar en el día señalado -25 de septiembre de 2018- y a cuya terminación se inició la deliberación para la votación y fallo del recurso, que se prolongó durante sucesivas sesiones posteriores y que concluyó, finalmente, en la del día 9 de octubre de 2018 con el resultado que ahora se expresa.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO. Objeto del presente recurso de casación y orden en que han de resolverse las cuestiones reflejadas en el auto de admisión.**

1. El objeto de esta sentencia consiste en determinar si la pronunciada por la Sala de este orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, impugnada en casación por la representación procesal de la E.M.D.L.V.D.R.V., S.A., es o no conforme a Derecho, para lo cual resulta forzoso interpretar los preceptos contenidos en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en su reglamento de desarrollo relativos (i) al sujeto pasivo de la segunda de aquellas modalidades y, más concretamente, en los casos en los que es objeto de gravamen una escritura pública en la que se documenta un préstamo con

garantía hipotecaria, y (ii) la exención relativa a escrituras que documenten actos referidos a viviendas de protección oficial cuando van destinadas a familias numerosas.

Recordemos que la Oficina Técnica de la Inspección de los Tributos de la Comunidad de Madrid practicó liquidación a la empresa mencionada al considerarla sujeto pasivo del impuesto sobre actos jurídicos documentados en relación con una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria de varias viviendas, al entender que aquella condición (sujeto pasivo) derivaba de su posición (prestatario) en el negocio jurídico documentado en la escritura.

Consideró también la Oficina –en contra de la autoliquidación practicada- que no era aplicable la exención relativa a las viviendas de protección oficial –ni siquiera cuando las mismas se destinan a familias numerosas- cuando la superficie máxima de estas supera, como aquí sucedía, los 90 metros cuadrados.

**2.** Como señalamos en los antecedentes de esta sentencia, el auto de admisión interesa de la Sala que dé respuesta jurídica a esas dos cuestiones (la determinación del sujeto pasivo y la procedencia de la exención); y lo hace en un orden que consideramos necesario alterar.

Y es que la cuestión de quién sea el sujeto pasivo del impuesto (el prestatario o el acreedor hipotecario) es previa al extremo relativo a la procedencia de la exención, pues si la Sala entendiera que la liquidación no debió girarse a la E.M.D.L.V.D.R.V., S.A., el acto administrativo recurrido sería nulo y haría innecesario abordar cualquier otra cuestión –como la de las exenciones eventualmente aplicables-.

Dicho de otro modo, si el declarado obligado tributario es el único que discute la liquidación, la nulidad de esta por carecer el mismo de la condición de sujeto pasivo excluye ya toda consideración respecto de cualesquiera otros elementos del tributo.

**SEGUNDO. La regulación del impuesto sobre actos jurídicos documentados y la cuestión que –en relación con el sujeto pasivo- ha considerado el auto de admisión merecedora de interpretación.**

1. El análisis de este primer extremo controvertido -de previo estudio respecto del atinente a la exención, como se ha dicho- exige comenzar reproduciendo en lo esencial los preceptos (legales o reglamentarios) que disciplinan la cuestión litigiosa, concretamente:

a) El artículo 4 del texto refundido de Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según el cual “a una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa”.

b) El artículo 8 de dicho texto legal, que –en relación con la modalidad *transmisiones patrimoniales*-, dispone que el obligado al pago del tributo en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, es “el prestatario”.

c) El artículo 15.1 de la misma ley –también en sede de la modalidad *transmisiones patrimoniales*-, que señala que “la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo”.

d) Los artículos 27, 28 y 31 de la norma expresada, que sujetan al impuesto sobre *actos jurídicos documentados*, por lo que ahora interesa, los *documentos notariales*, mediante una *cuota fija* (0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario para las matrices y copias) y otra *variable* (al tipo que fijen las Comunidades Autónomas –o al 0,5 por 100 a falta de previsión de éstas- en los casos de primeras copias de escrituras cuando

contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles).

e) El artículo 29 de la repetida ley a cuyo tenor “será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”.

f) El artículo 30 de la misma que, respecto de la base imponible en las escrituras que documenten préstamos con garantía hipotecaria, dispone que la misma estará constituida “por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos”.

g) El artículo 68 del reglamento del impuesto que, tras reiterar la previsión legal según la cual “será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”, añade que *“cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario”*.

2. La sentencia recurrida coincide con el órgano liquidador en quién sea el sujeto pasivo del impuesto en estos casos, remitiéndose al respecto a un pronunciamiento anterior de la propia Sala y Sección (la sentencia de 9 de junio de 2016, dictada en el recurso núm. 867/2014) que se remite, a su vez, a la jurisprudencia de esta Sala Tercera contenida, entre otras, en las sentencias de 31 de octubre de 2006 (recurso de casación núm. 4593/2001), 20 de enero y 20 de junio de 2006 (recursos de casación núms. 693/2001 y 2794/2001, respectivamente) y 19 de noviembre de 2001 (recurso de casación núm. 2196/1996).

Se fundamenta la doctrina jurisprudencial reflejada en estas sentencias en tres proposiciones:

a) La primera, que el hecho imponible, préstamo hipotecario, “*es único*”, lo que produce la consecuencia de que “*el único sujeto pasivo posible es el prestatario, de conformidad con lo establecido en el art. 8º.d), en relación con el 15.1 del Texto Refundido ITP y AJD*”.

b) La segunda, que la afirmación legal de que el sujeto pasivo es el “adquirente del bien o derecho” debe interpretarse en el sentido de que “*el derecho a que se refiere el precepto es el préstamo que refleja el documento notarial, aunque éste se encuentre garantizado con hipoteca y sea la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad elemento constitutivo del derecho de garantía*”.

c) La tercera, que cuando la norma exige que las escrituras o actas notariales contengan actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, “*está refiriéndose, indisolublemente, tanto al préstamo como a la hipoteca*”, lo que se ve reforzado por el reglamento del impuesto, “*de indudable valor interpretativo*”, cuyo artículo 68.2 dispone que “*cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario*”.

**3.** El auto de admisión señala que tiene interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia la cuestión consistente en “*precisar, aclarar, matizar, revisar o ratificar la doctrina jurisprudencial existente en torno al artículo 29 LITPAJD, en relación con la condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía hipotecaria*”.

Se dice, además, en el expresado auto lo siguiente:

“Sobre esta cuestión existe doctrina de esta Sala, que entiende que el sujeto pasivo en estos casos es el prestatario, porque el derecho a que se refiere el artículo 29 LITPAJD es el préstamo mismo, aunque se encuentre garantizado con hipoteca. Sin embargo, el reciente criterio contrario sentado por la Sala Primera ha abierto un debate doctrinal que requiere una nueva respuesta por parte de este Tribunal Supremo, máxime cuando, como pone de manifiesto la entidad recurrente en su escrito de preparación, es una materia que afecta a un gran número de situaciones y tiene una importante trascendencia social, más allá del caso objeto del proceso.

En efecto, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en la sentencia de 23 de diciembre de 2015, ya mencionada, en relación con una cláusula que imputaba el pago del impuesto devengado en un préstamo con garantía hipotecaria al prestatario, argumenta que es aplicable a la misma lo dispuesto en el artículo 89.3, letra c), del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (BOE de 30 de noviembre), calificándola de abusiva, al considerar que, al menos en lo que respecta a la modalidad actos jurídicos documentados del ITPAJD, es sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho la entidad prestamista, en cuanto adquirente del derecho real de hipoteca, que es lo que verdaderamente se inscribe, y, en todo caso, porque las copias autorizadas se expiden a su instancia y es la principal interesada en la inscripción de la garantía hipotecaria”.

4. Resulta forzoso precisar ahora que la doctrina de la Sala Primera de este Tribunal que se cita en el auto de admisión ha sido corregida en dos sentencias del Pleno de dicha Sala de 15 de marzo de 2018 (recursos de casación núms. 1211/2017 y 1518/2017) en las que se afirma literalmente, en el particular que ahora nos interesa, lo siguiente:

“(…) Respecto del hecho imponible del impuesto de transmisiones patrimoniales consistente en la constitución del préstamo hipotecario (art. 7.1.B LITPAJD), ya hemos visto que el art. 8 LITPAJD, a efectos de la determinación del sujeto pasivo, contiene dos reglas que, en apariencia, pueden resultar contradictorias. Así el apartado c) dispone que «en la constitución de derechos reales» es sujeto pasivo del impuesto aquél a cuyo favor se realice el acto; y el apartado d) prevé que, «en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza», lo será el prestatario. De manera que si atendemos exclusivamente a la garantía (la hipoteca), el sujeto pasivo sería la entidad acreedora hipotecaria, puesto que la garantía se constituye a su favor; mientras que, si atendemos exclusivamente al préstamo, el sujeto pasivo sería el prestatario (el cliente consumidor). Sin embargo, dicha aparente antinomia queda aclarada por el art. 15.1 de la misma Ley, que dispone: «La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo».

La jurisprudencia de la Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal Supremo ha interpretado tales preceptos en el sentido de que, tanto en préstamos como en créditos con garantía hipotecaria, el sujeto pasivo del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario (...). En tales resoluciones se indica que la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia

de que el único sujeto pasivo posible sea el prestatario, de conformidad con lo establecido en el art. 8 d), en relación con el 15.1, LITPAJD.

En su virtud, respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, en armonía con la jurisprudencia de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo, debemos concluir que el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario (...).

En cuanto al impuesto sobre actos jurídicos documentados por la documentación del acto -préstamo con garantía hipotecaria- en escritura pública (arts. 27.3 y 28 LITPAJD y 66.3 y 67 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados -en adelante, el Reglamento-), tiene dos modalidades: a) Un derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta (art. 69 del Reglamento); b) Un derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas (arts. 71 y ss. del Reglamento).

El art. 29 LITPAJD, al referirse al pago del impuesto por los documentos notariales, dice: «Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan».

Pero el art. el art. 68 del Reglamento del Impuesto contiene un añadido, puesto que tras reproducir en un primer párrafo el mismo texto del art. 29 de la Ley, establece en un segundo apartado: «Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario». Aunque se ha discutido sobre la legalidad de dicha norma reglamentaria, la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo a que antes hemos hecho referencia no ha apreciado defecto alguno de legalidad (por todas, sentencia de 20 de enero de 2004). Y como hemos visto, el Tribunal Constitucional también ha afirmado su constitucionalidad.

Así pues, en lo que respecta al pago del impuesto de actos jurídicos documentados, en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta (art. 69 del Reglamento), será sujeto pasivo el prestatario, por indicación expresa del art. 68 del mismo Reglamento.

Y en cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas (arts. 71 y ss. del Reglamento), habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas.

Respecto de la matriz, conforme al ya citado art. 68 del Reglamento y la interpretación que del mismo hace la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, corresponde el abono del impuesto al prestatario. Salvo en aquellos casos en que pudiera existir un pacto entre las partes sobre la distribución de los gastos notariales y registrales. Como el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, habla en general de interesados, pero no especifica si a estos efectos de redacción de la matriz el interesado es el prestatario o el prestamista, y el préstamo hipotecario es una realidad inescindible, en la que están interesados tanto el consumidor -por la obtención del préstamo-, como el prestamista -por la hipoteca-, es razonable distribuir por mitad el pago del impuesto (solución que, respecto de los gastos notariales y registrales, apunta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2016).

Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite, según se desprende del propio art. 68 del Reglamento”.

**5.** El hecho de que la Sala Primera de este Tribunal haya corregido la doctrina que llevó a la Sección Primera de esta Sala a admitir el recurso que nos ocupa no tiene alcance alguno en punto al pronunciamiento de fondo que debemos efectuar en esta sentencia.

Resulta exigible, así, que resolvamos el litigio en los términos que el auto de admisión señaló, esto es, interpretando los preceptos legales y reglamentarios citados más arriba, a cuyo efecto tendremos forzosamente que determinar si la doctrina reiterada de esta Sala (según la cual, el sujeto pasivo del IAJD en las escrituras públicas de préstamo con garantía hipotecaria es el prestatario) debe ratificarse o, por el contrario, necesita ser matizada, corregida o cambiada.

Dicho en otros términos, la circunstancia de que el hecho determinante de la admisión del recurso (la existencia de un criterio de la Sala Primera de este Tribunal aparentemente contrario a la doctrina de la Sala Tercera sobre el particular) no concurra en los términos apreciados por el auto de admisión (al modificarse esa doctrina) no hace que el presente recurso de casación haya dejado de tener objeto por una suerte de pérdida sobrevenida de interés

casacional (desde luego, no alegada por ninguna de las partes), sino que se mantiene en su totalidad la necesidad de resolver el litigio, interpretando las normas correspondientes y analizando, insistimos, la jurisprudencia existente (para mantenerla, precisarla o cambiarla, como el auto de admisión nos dice).

**TERCERO. La configuración legal del impuesto sobre actos jurídicos documentados, modalidad documentos notariales.**

1. Una primera lectura de la normativa expresada más arriba permite colegir, sin especiales esfuerzos hermenéuticos, que la sujeción al gravamen de los *documentos notariales* tiene en cuenta los dos aspectos esenciales que el documento contiene: el formal (constituido por la escritura misma) y el material (representado por el acto o negocio jurídico que se documenta).

En relación con el primero –tal y como se sigue del artículo 31.1 de la Ley-, el gravamen se determina de manera *fija* y en atención exclusivamente al número de pliegos o folios que el documento contenga.

Para el segundo, por el contrario, la ley –los artículos 30.1 y 31.2- atiende al contenido del documento, esto es, al negocio que refleja el instrumento público, al punto de que la sujeción al gravamen de tal negocio exige, por lo que ahora interesa, que éste (i) tenga por objeto cantidad o cosa evaluable y (ii) contenga actos o contratos inscribibles en los Registros públicos que se señalan.

Además, no se prevé en este segundo supuesto una cuota *fija* –como en el caso anterior- sino un porcentaje que se proyecta sobre el valor declarado en la escritura y, concretamente y por lo que hace al caso (préstamos con garantía), sobre el importe de la obligación o capital garantizado (comprendiendo también, como veremos, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos).

2. El sometimiento a gravamen del acto documentado en la escritura (el negocio o contrato) plantea la cuestión de la relación del impuesto que nos ocupa con el de transmisiones patrimoniales, pues en este el hecho imponible (las transmisiones onerosas *inter vivos* y la constitución de derechos reales) puede claramente coincidir con el contenido material en el impuesto sobre actos jurídicos documentados, razón por la cual el artículo 31.2 del texto refundido precisa que solo se sujetarán al impuesto los actos y contratos (del instrumento público) *no sujetos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales*.

3. Los sujetos pasivos del impuesto sobre actos jurídicos documentados se definen en el artículo 29 del texto refundido en los siguientes términos literales: “será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”.

La redacción que se acaba de exponer ha merecido, en general, una crítica doctrinal desfavorable, fundamentalmente porque la referencia al “adquirente” no se corresponde en absoluto con el hecho gravado en el primero de los aspectos que hemos analizado (el gravamen al documento mismo, abstracción hecha del acto jurídico que se documenta en él).

Y respecto de la segunda, es posible que la mención al adquirente sea aceptable, pero solo –y sobre ello volveremos– respecto de negocios jurídicos traslativos (del dominio u otros derechos reales) *únicos*, pues en los documentos que incluyan varios actos más o menos conexos (como el préstamo con garantía hipotecaria que ahora nos ocupa) la procedencia de aquella precisión añade una enorme complejidad a la cuestión.

**CUARTO. El sujeto pasivo del impuesto en las escrituras de préstamos con garantía hipotecaria en la normativa vigente y en la jurisprudencia.**

1. Como se sigue de las normas citadas en el primer fundamento, el préstamo con garantía hipotecaria que se documenta en la escritura notarial es una unidad a efectos tributarios. Así se desprende con claridad del artículo 31 de la ley, pues el mismo –al determinar cuál sea la base imponible en determinados casos- la fija en relación con “*las escrituras que documenten préstamos con garantía*”.

Así lo ha afirmado de modo reiterado nuestra jurisprudencia, que se ha referido en todos sus pronunciamientos a “la unidad del hecho imponible”, circunstancia que –como se verá inmediatamente- resultará esencial para determinar quién sea el sujeto pasivo del impuesto.

2. El acto jurídico que nos ocupa es, sin embargo, claramente complejo, pues en aquella *unidad tributaria* se incluye un contrato traslativo del dominio (el préstamo mutuo, en el que el prestatario adquiere la propiedad de la cosa prestada y ha de devolver otra de la misma especie y calidad) y un negocio jurídico accesorio, de garantía y de constitución registral (la hipoteca).

Cabe entonces afirmar, *prima facie*, que podríamos identificar dos *adquirentes*: el prestatario en cuanto al negocio traslativo de la suma que se le entrega y el acreedor hipotecario respecto de la hipoteca (pues en este segundo negocio solo el acreedor adquiere –propiamente- derechos ejercitables frente al deudor).

3. La primera hipótesis (el adquirente y sujeto pasivo es el prestatario) cuenta con tres sólidos argumentos a su favor, que se desprenden de la reiterada jurisprudencia que citamos en el primer fundamento de derecho:

a) La hipoteca –en cuanto derecho real de garantía que es- es accesoria del negocio principal, el préstamo en nuestro caso, de manera que en la interpretación de los preceptos debe prevalecer, en todos los sentidos, la parte *principal* del negocio complejo y desplazar a la parte *accesoria*.

b) El propio texto refundido de la ley del impuesto –bien es cierto que en sede de la modalidad *transmisiones patrimoniales*- se refiere expresamente a este tipo de negocios complejos, afirmando que “la constitución de los derechos de hipoteca (...) en garantía de préstamo tributará exclusivamente en concepto de préstamo”.

c) El reglamento del impuesto, en relación con la modalidad actos jurídicos documentados, señala literalmente (artículo 68.2) que, a efectos de determinar el sujeto pasivo del tributo, “en las escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario”, expresión (que no aparece en la ley) cuya inclusión en la norma reglamentaria ha sido calificada por nuestra jurisprudencia como “*de indudable valor interpretativo*”, sin objeción alguna desde el punto de vista de su conformidad a la ley.

**QUINTO. La necesidad de modificar la jurisprudencia sobre el sujeto pasivo del impuesto sobre actos jurídicos documentados en las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria.**

1. Aun reconociendo la solidez de buena parte de los argumentos en los que descansa la jurisprudencia actual, debemos corregirla porque, frente a la conclusión extraída por esa jurisprudencia, entendemos que el obligado al pago del tributo en estos casos es el acreedor hipotecario, sujeto en cuyo interés se documenta en instrumento público el préstamo que ha concedido y la hipoteca que se ha constituido en garantía de su devolución.

Los razonamientos que siguen descansan, esencialmente, en tres consideraciones, referidas (i) al requisito de la inscribibilidad, (ii) a la configuración legal de la base imponible y (iii) al tenor literal del artículo 29 de la ley del impuesto.

2. Pero antes debemos salir al paso de la alegación –defendida por los recurridos y presente en la sentencia impugnada- según la cual la ley (artículos 8 y 15) establece expresamente que el sujeto pasivo es el prestatario.

No se sigue tal afirmación, desde luego, del artículo 8 del texto refundido pues, ciertamente, señala en su apartado d) que en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza es obligado al pago “el prestatario”; pero afirma también expresamente, en el apartado anterior, que tal obligado será, “en la constitución de derechos reales”, aquel “a cuyo favor se realice este acto”, condición que sin duda ostenta el acreedor hipotecario, como la ostenta también el “acreedor afianzado” en la constitución de fianza a la que se refiere el apartado e) del mismo artículo 8.

Pero tampoco se desprende aquella conclusión del artículo 15 del texto refundido, según el cual “la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo”. Y ello por dos razones:

La primera, porque el precepto está incluido en el Título I de la ley, referido exclusivamente a la modalidad transmisiones patrimoniales, y no en el Título Preliminar, que contiene disposiciones aplicables a las tres modalidades que la ley contempla.

La segunda, porque no alcanza la Sala a entender la razón por la que – de ser esa la voluntad del legislador- no hay precepto equivalente en la ley respecto de la modalidad de actos jurídicos documentados, pues el artículo 29 pudo aclarar –como hizo respecto de transmisiones patrimoniales- quién es el sujeto pasivo en un negocio complejo que la ley ha contemplado expresamente en un artículo aclaratorio (el artículo 15) referido exclusivamente a una modalidad tributaria distinta.

**3.** La primera razón que nos lleva a modificar nuestra jurisprudencia se refiere al requisito de la inscripción.

Hemos dicho más arriba que el impuesto sobre actos jurídicos documentados solo es exigible cuando el acto incluido en la escritura notarial es

inscribible en alguno de los Registros Públicos a los que se refiere el artículo 31.2 del texto refundido.

Es más: esta circunstancia (la *inscribibilidad*) es la que determina que una operación como la que nos ocupa no se someta a transmisiones patrimoniales, pues un negocio complejo idéntico al que analizamos se sujetaría, si no fuera inscribible, a este último tributo (artículo 15 del texto refundido, referido expresamente –como se ha visto- a la constitución del derecho de hipoteca en garantía de un préstamo).

Con independencia de la interesante disquisición de la doctrina civil sobre qué es lo realmente inscribible (si el título, los derechos reales inmobiliarios o los actos de mutación jurídico-real de los mismos), es lo cierto que el préstamo no goza de la condición de inscribible a tenor del artículo 2 de la Ley Hipotecaria y del artículo 7 de su Reglamento, pues no es –desde luego- un derecho real, ni tampoco tiene la trascendencia real típica a la que se refiere el segundo de estos preceptos (pues no modifica, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales).

La hipoteca, por el contrario, no solo es inscribible, sino que es un derecho real (de garantía) *de constitución registral*. Tan es así, que el artículo 1875 del Código Civil afirma contundentemente que “es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad”, extremo que corrobora el artículo 1280 del propio Código Civil y que concreta la Ley Hipotecaria al afirmar (en su artículo 130) que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados “sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo”.

Tales preceptos son concordantes, además, con la condición de título ejecutivo que posee la primera copia de las escrituras públicas (artículo 517.2.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil), definida tal noción de *primera copia*, en el

artículo 17.1, párrafo cuarto, de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 - en redacción dada por la Ley 36/2006-, como “[...] el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes”, a lo que añade que “... [a] los efectos del artículo 517.2.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, se considerará título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter”.

El hecho de ser la hipoteca un derecho real *de constitución registral* la sitúa, claramente, como *negocio principal a efectos tributarios en las escrituras públicas en las que se documentan préstamos con garantía hipotecaria*, pues el único extremo que hace que el citado acto jurídico complejo se someta al impuesto sobre actos jurídicos documentados es que el mismo es inscribible, siendo así que, en los dos negocios que integran aquel acto, solo la hipoteca lo es.

En otras palabras, si el tributo que nos ocupa solo considera hecho gravable el documento notarial cuando incorpora “actos o contratos inscribibles en los Registros públicos” que se señalan y si esta circunstancia actúa como *condictio iuris* de la sujeción al impuesto, es claro que en los negocios jurídicos complejos resultará esencial aquel de ellos que cumpla con tal exigencia.

De no ser así, esto es, si seguimos considerando al préstamo como principal, no tendría demasiado sentido someter al gravamen un negocio jurídico no inscribible solo por la circunstancia de que exista un derecho real accesorio constituido en garantía del cumplimiento de aquél.

**4.** La segunda razón tiene que ver, como dijimos, con la configuración legal de la base imponible en la parte del tributo que grava el contenido *material* del documento.

Dice el artículo 30.1 del texto refundido que “la base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado,

*comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos”.*

Si ello es así es porque, inequívocamente, el aspecto principal (único) que el legislador ha contemplado en el precepto citado es la hipoteca, máxime si se tiene en cuenta que aquellos extremos (los intereses, las indemnizaciones o las penas por incumplimiento) solo pueden determinarse porque figuran en la escritura pública de constitución de hipoteca y porque son las que permitirán que el acreedor pueda ejercitar la acción privilegiada que el ordenamiento le ofrece (ya que, como dijimos, la acción solo podrá ejercitarse “sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento”).

Cabría añadir una segunda reflexión: si analizamos el artículo 30.1 desde la perspectiva de la capacidad contributiva, es claro que la que se pone de manifiesto, a tenor de su redacción, no es la del prestatario (que solo ha recibido el préstamo y que se obliga a su devolución y al pago de los intereses), sino la del acreedor hipotecario (único verdaderamente interesado –como veremos- en que se configure debidamente el título y se inscriba adecuadamente en el Registro de la Propiedad).

**5.** La correcta interpretación del precepto contenido en el artículo 29 (“será su sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”) abona la tesis que defendemos.

La expresión “en su defecto” no solo puede ir referida a aquellos supuestos en los que no pueda identificarse un “adquirente” del bien o derecho, sino también a aquellos otros –como el que nos ocupa- en los que no puede determinarse con precisión quién ostenta tal condición.

Merece la pena detenerse, además, en el concepto de “interés”, que no entendemos baladí en el caso que nos ocupa, pues puede también ser un indicador de capacidad económica utilizable por el legislador para determinar quiénes sean los obligados tributarios. Es importante destacarlo, además,

porque el “interés” conecta con el otro aspecto contenido en el precepto (la “solicitud” del documento notarial), pues solo un interesado puede pedir al fedatario la expedición o la entrega de la escritura.

Las dificultades para determinar con seguridad quién sea la persona del “adquirente” y la presencia en nuestro caso de un negocio complejo en el que cabría –al menos a efectos dialécticos- identificar dos adquirentes, nos conducen a utilizar –como criterio hermenéutico complementario- el contenido del artículo 29 del texto refundido y considerar esencial la figura del “interesado” para despejar aquellas incógnitas.

Desde esta perspectiva, no nos cabe la menor duda de que el beneficiario del documento que nos ocupa no es otro que el acreedor hipotecario, pues él (y solo él) está legitimado para ejercitar las acciones (privilegiadas) que el ordenamiento ofrece a los titulares de los derechos inscritos. Solo a él le *interesa* la inscripción de la hipoteca (el elemento determinante de la sujeción al impuesto que analizamos), pues ésta carece de eficacia alguna sin la incorporación del título al Registro de la Propiedad.

Conviene recordar, además, que la persona del hipotecante puede coincidir con el mismo deudor o con un tercero (el *hipotecante no deudor*, que solo responde con el bien hipotecado), siendo así que –en este último caso- no solo se exigiría el gravamen a una persona completamente ajena a la hipoteca, sino que la base imponible del impuesto incluiría sumas distintas a aquellas que se contemplan en el único negocio en el que participó, comprometiéndose seriamente, creemos, el principio de capacidad contributiva.

6. Por lo demás, no entendemos que altere la conclusión expuesta la circunstancia de que el reglamento de desarrollo de la ley disponga, en el apartado segundo de su artículo 68 y en relación con el sujeto pasivo del impuesto sobre actos jurídicos documentados, que “*cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario*”.

Como dijimos más arriba, de ser ese el criterio del legislador, debería haberlo declarado expresamente al contemplar en su articulado el préstamo con garantía hipotecaria. De hecho, lo hace con este mismo negocio jurídico complejo en la modalidad transmisiones patrimoniales, pues en esta –y solo en esta- se afirma en la ley (artículo 15) que la constitución, entre otros, del derecho de hipoteca en garantía de un préstamo “tributará exclusivamente por el concepto de préstamo”.

Nada le era más fácil al legislador que incorporar una previsión equivalente en sede de actos jurídicos documentados, aclarando el concepto de “adquirente” en estos supuestos; de suerte que, entendemos, si no lo hizo fue porque consideró que lo verdaderamente relevante en el repetido negocio complejo, a efectos de su sometimiento a gravamen, era la necesidad de inscripción, requisito que fundamenta la aplicación del tributo y que concurre exclusivamente en la hipoteca.

El artículo 68.2 del reglamento, por tanto, no tiene el carácter interpretativo o aclaratorio que le otorga la jurisprudencia que ahora modificamos, sino que constituye un evidente exceso reglamentario que hace ilegal la previsión contenida en el mismo, ilegalidad que debemos declarar en la presente sentencia conforme dispone el artículo 27.3 de la Ley de esta Jurisdicción.

**SEXTO. Respuesta a la segunda (y previa) cuestión interpretativa planteada en el auto de admisión.**

1. Con lo razonado en el fundamento anterior estamos en condiciones de dar respuesta a la cuestión que hemos considerado preferente de las dos que nos suscita la Sección Primera de esta Sala: el sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documentos cuando el documento sujeto es una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria es el acreedor hipotecario, no el prestatario.

2. La declaración anterior debe completarse, para dar cumplimiento al auto de admisión, haciendo explícito que tal decisión supone acoger un criterio contrario al sostenido por la jurisprudencia de esta Sala hasta la fecha y representado por las sentencias, entre otras, que hemos señalado más arriba y supone, por ello, modificar esa doctrina jurisprudencial anterior.

**SÉPTIMO. Inecesariadad de dar respuesta a la primera cuestión recogida en el auto de admisión.**

1. Como apuntamos en el primer fundamento de derecho de esta sentencia, la decisión que adoptamos en relación con el sujeto pasivo determina la disconformidad a derecho de la liquidación recurrida ante la Sala de Madrid, pues la liquidación fue girada a quien no tenía la condición de sujeto pasivo.

2. La citada declaración satisface plenamente la pretensión de nulidad deducida por la parte recurrente, lo que hace innecesario analizar la cuestión relativa a la eventual exención de las viviendas de protección oficial destinadas a familias numerosas.

3. Ello no obstante, conviene recordar la reciente sentencia de esta Sala y Sección de 9 de octubre de 2018 (recurso de casación núm. 4660/2017), en la que concluimos lo siguiente:

a) Los parámetros que han de tenerse en cuenta a efectos de la exención contenida en el artículo 45.I.B), 12ª, TRLIAJD son los establecidos en las normas estatales que regulan las características de las viviendas de protección oficial, pues son tales normas las que deben fijar, a los efectos de la exención, las condiciones de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes que deben tenerse en cuenta para gozar de la exención aquí analizada.

b) Por tanto, en armonía con lo que ya hemos declarado en nuestra sentencia de 22 de mayo de 2018 (recurso de casación nº 96/2017), el Real Decreto 2066/2008 limita a 90 metros cuadrados útiles la superficie máxima, de la que hay que partir a los efectos de excluir de la exención debatida aquellos inmuebles que superen dicha extensión.

c) Además, la norma estatal de reenvío de la disposición fiscal que tipifica la exención no contempla la posibilidad de ampliar dicha superficie máxima para las viviendas de protección oficial cuando vayan destinadas a familias numerosas, pues de ser así se estaría produciendo una extensión analógica del ámbito de la exención, en contra de la explícita prohibición que contiene el artículo 14 de la Ley General Tributaria”.

### **OCTAVO. Resolución de las cuestiones que el recurso suscita y pronunciamiento sobre costas.**

1. Consecuencia obligada de lo que acabamos de exponer es, en primer lugar, la estimación del recurso de casación y la revocación de la sentencia de instancia en cuanto desestimó el recurso jurisdiccional por entender que el sujeto pasivo del impuesto sobre actos jurídicos documentados era el prestatario y no –como hemos razonado- el acreedor hipotecario.

Y, como resultado lógico de aquella estimación, debe anularse la liquidación recurrida pues el sujeto pasivo del impuesto no era el considerado por la Oficina de Inspección de la Comunidad de Madrid, lo que hace que el que ésta tuvo en cuenta como obligado tributario no deba abonar el discutido tributo.

2. Y en cuanto a las costas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA, al no apreciarse mala fe o temeridad en ninguna de las partes, no procede declaración expresa de condena en dicho concepto en lo que se refiere a las causadas en este recurso de casación. Y respecto de las correspondientes a la instancia, cada parte abonará las suyas y las comunes por mitad.

### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido :

Primero. Fijar los criterios interpretativos expresados en el fundamento jurídico sexto de esta sentencia.

Segundo. Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la procuradora de los tribunales doña Lourdes Amasio Díaz, en nombre y representación de la E.M.D.L.V.D.R.V., S.A., contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Cuarta) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 2017, dictada en el procedimiento ordinario núm. 501/2016, sobre liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados de una escritura pública de formalización de préstamo hipotecario respecto de varias viviendas, sentencia que se casa y anula.

Tercero. Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la E.M.D.L.V.D.R.V., S.A., contra la resolución del Tribunal Económico-Regional de Madrid de fecha 31 de mayo de 2016, que desestimó la reclamación económico-administrativa deducida frente al acuerdo de la Oficina Técnica de la Inspección de los Tributos de la Comunidad de Madrid que practicó la liquidación núm. 0020131043847 correspondiente al impuesto sobre actos jurídicos documentados, cuantía 22.566,47 euros, respecto de escritura de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, declarando la nulidad de tales resoluciones (de la Oficina y del TEAR) por su disconformidad con el ordenamiento jurídico.

Cuarto. Anular el número 2 del artículo 68 del reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 25 de mayo, por cuanto que la expresión que contiene (“cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario”) es contraria a la ley.

Quinto. Ordenar la publicación de la parte dispositiva de esta sentencia en el Boletín Oficial del Estado.

Sexto. No hacer imposición de las costas procesales, ni de las de esta casación, ni las causadas en la instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

D. N.M.G.

D. J.D.D.

D. Á.A.A.

D. F.J.N.S.

D. J.C.B.

D. D.B.A.

## TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Contencioso-Administrativo

### VOTO PARTICULAR

#### VOTO PARTICULAR CONCURRENTENTE QUE EMITE EL MAGISTRADO N.M.G. EN EL RECURSO DE CASACIÓN NÚM 5350/2017.

Comparto el fallo de la sentencia y la solución interpretativa que acoge sobre que, en el impuesto sobre actos jurídicos documentados y en los casos en los que lo sujeto sea una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria, el sujeto pasivo es el acreedor hipotecario y no el prestatario.

No discrepo de la mayor parte de los argumentos que la sentencia desarrolla en sus fundamentos de derecho (FFJJ) para justificar su fallo y su respuesta a esa cuestión interpretativa que acaba de mencionarse.

Es más, elogio el noble celo del ponente, que demuestra un encomiable esfuerzo por agotar todos los frentes de polémica que suscitaba el litigio y por buscar con la mayor exhaustividad posible toda la argumentación que pudiera aflorar sobre las distintas vertientes de la controversia que se estaba enjuiciando; y hago explícito mi reconocimiento a la brillantez y rigor técnico con los que expresa los razonamientos que incluye en los FFJJ de la sentencia.

Sin embargo, disiento de que la sentencia no haya destacado con un especial énfasis dos ideas que para mí eran muy básicas para enfocar debidamente el principal problema que había de resolverse.

La primera consistía en llamar la atención sobre que la genérica tributación sobre actos jurídicos documentados no engloba un único tributo sino estos dos: el gravamen *sobre documentos notariales* y el gravamen sobre *actos jurídicos documentados notarialmente*. Dos tributos muy diferentes en lo

concerniente a su justificación, hecho imponible y cuantificación de la obligación tributaria; y, por tanto, también muy distintos en cuanto a los elementos que habían de ser ponderados en uno y otro para indagar quien era la persona más interesada en la actuación sometida al gravamen y, consiguientemente, la que más “méritos” presentaba para individualizar la capacidad económica gravada por el tributo y ostentar la cualidad de sujeto pasivo.

La segunda se refiere a la necesidad de erigir a los postulados del artículo 31 de la Constitución, y así destacarlo, en el principal patrón hermenéutico que ha de seguirse para resolver las distintas facetas que tiene ese principal problema analizado y resuelto en esta casación: quien debe ser considerado sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documentados cuando lo gravado es una escritura notarial que formaliza un préstamo con garantía hipotecaria.

Creo que sobre el eje principal que resulta de estas dos básicas ideas tenía que haber sido construida la estructura del discurso argumental que la sentencia desarrolla en sus fundamentos de derecho; y que con ello dicho pronunciamiento habría ganado en claridad y fuerza persuasiva.

En mi criterio, esas dos omisiones habrían quedado subsanadas si se hubieran incluido dos fundamentos de derecho con las rúbricas y el contenido que incluyo a continuación:

***I.- Principales datos normativos que han de tomarse en consideración para el análisis y decisión del problema concerniente a quien debe ser considerado sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documentados, cuando lo gravado es una escritura notarial que formaliza un préstamo con garantía hipotecaria.***

Están representados por todo lo que seguidamente se señala.

**1.- La genérica tributación por actos jurídicos documentados regulada en el TR/LITP-AJD de 1993 comprende dos figuras tributarias de distinta naturaleza y régimen.**

La lectura de la específica regulación que el título III del TR/LITP-AJD de 1993 dedica a la tributación sobre actos jurídicos documentados permite constatar, como ha sido doctrinalmente destacado, que esa genérica tributación engloba no una sino dos figuras tributarias distintas: un tributo sobre *los documentos notariales* (tributo sobre el “*instrumentum*” notarial) y un tributo sobre *los actos jurídicos documentados notarialmente* (tributo sobre el “*negotium*” notarial).

Así se desprende de lo establecido en los artículos 30 y 31 del TR/LITP-AJD, pues este último precepto, en orden a la fijación de la cuota tributaria, incluye dos distintos criterios: uno de cuota fija, que prescinde del acto notarialmente documentado y sólo toma en consideración los pliegos o folios del documento notarial; y otro de cuota variable, que se determina aplicando a una base imponible el tipo que haya sido establecido para este gravamen.

Y en lo que hace a dicha base imponible, es el primero de esos preceptos, el artículo 30, el que se encarga de regular como se determina tal elemento tributario; lo que hace tomando en consideración la cantidad o cosa valuable que haya encarnado el objeto del acto jurídico (“*negotium*”) notarialmente documentado.

La principal diferencia resultante de esa dualidad es que las actuaciones o conductas que materializan el hecho imponible son distintas en una y otra figura tributaria. Así, en el tributo sobre los *documentos notariales* (de cuota fija, como ya se ha dicho), el hecho imponible se realiza con la simple autorización o expedición del documento notarial de que se trate; mientras que en el tributo sobre *el acto jurídico notarialmente documentado* es un específico contenido de este acto jurídico el que interviene en la realización del hecho imponible y tiene influencia en la cuantificación de la obligación tributaria.

Otra diferencia, muy ligada a la anterior, es la justificación que tiene el gravamen en cada una de esas dos figuras tributarias.

En el tributo sobre *los documentos notariales* la razón del gravamen es la ventaja genérica que ofrece la fe pública notarial respecto de los hechos o actos jurídicos sobre los que se proyecta, con independencia de la modalidad de los mismos y de que tengan o no un alcance económico.

En el tributo sobre los *actos jurídicos documentados notarialmente* es la mayor protección substantiva y procesal que ofrece la fe pública notarial respecto de actos y contratos en los que concurren estas dos notas: que tengan por objeto una cantidad o cosa evaluable económicamente; y que sean inscribibles en los registros que enumera el artículo 31.2 del TR/LITP/AJD.

**2.- El válido ejercicio de la potestad tributaria no puede apoyarse únicamente en una finalidad recaudatoria, pues ha de respetar y observar los parámetros constitucionalmente establecidos para la distribución de la carga tributaria.**

El principal condicionante constitucional es el del artículo 31 CE, que requiere que el tributo comporte para el obligado tributario una contribución fiscal derivada de una concreta manifestación, directa o indirecta, de su capacidad económica individual; y que la carga que le sea impuesta guarde una relación de coherencia y proporción con la razón del gravamen.

Pero no es el único, pues ese artículo 31 CE ha de coherenciarse con estos otros postulados constitucionales: el de interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 CE) y el genérico principio de igualdad (artículo 14 CE).

**3.- La formalización en escritura pública y la inscripción en el registro de la propiedad son requisitos inexcusables para la constitución del derecho real de garantía hipotecaria, pero no así para la perfección de un contrato de préstamo.**

Resulta de lo establecido en los artículos 1875 del Código Civil y 3 y 145 de la Ley Hipotecaria.

***II.- Las conclusiones que derivan de lo anterior en orden a lograr la mejor observancia de los mandatos contenidos en el artículo 31.1 de la Constitución.***

Son las que a continuación se indican.

**1. Las razones que justifican el tributo sobre los *actos jurídicos notarialmente documentados* concurren en mucha mayor medida en el acreedor hipotecario.**

Como ya se ha dicho, la figura del tributo sobre los *actos jurídicos documentados notarialmente* requiere, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2 del TR/LITP-AJD, que el instrumento notarial esté referido a un acto o contrato cuyo objeto sea evaluable económicamente y que tenga acceso a los registros que enumera (el registro de la propiedad, entre otros). Y también se ha señalado que el instrumento notarial y la inscripción registral son requisitos constitutivos para la hipoteca y no para el contrato de préstamo, que puede ser válidamente convenido sin necesidad de observar una y otra exigencia.

Lo que acaba de afirmarse ya autoriza a efectuar estas primeras afirmaciones: en el préstamo con garantía hipotecaria la justificación del tributo sobre los *actos jurídicos documentados notarialmente* respecto del acreedor hipotecario es clara, pues deriva de la necesidad que tiene del instrumento notarial y del asiento registral para que se constituya válidamente su derecho real de garantía; esto es, lo que se grava es el inequívoco beneficio que dicho acreedor hipotecario obtiene con la intervención notarial y registral para que la protección de su derecho de crédito resulte reforzada con las ventajas substantivas y procesales que son inherentes al derecho real de hipoteca.

Y, frente a ello, la posible ventaja que para el deudor prestatario pueda tener la formalización notarial del préstamo es, sin ningún género de dudas, notablemente inferior (si no nula) a la que obtiene el acreedor hipotecario.

**2.- La capacidad económica gravada en el tributo sobre los *actos jurídicos notarialmente documentados* se individualiza con claridad en el acreedor hipotecario y resulta nula o notoriamente inferior en el deudor prestatario.**

La cuantificación de la cuota variable del tributo sobre los *actos jurídicos documentados notarialmente*, como resulta de lo establecido en el artículo 30.1 del TR/LITP-AJD, toma consideración no sólo el importe de la obligación principal del préstamo, sino también una serie de partidas (intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos) que únicamente encarnan derechos económicos del acreedor hipotecario.

Quiere esto decir que, si hay que buscar una concreta manifestación de capacidad económica individual que guarde relación con la figura tributaria de la que se viene hablando, esta relación se da antes y en mucha mayor medida con los derechos económicos del acreedor hipotecario que con los del deudor prestatario. Y, por ello, la debida observancia del artículo 31 CE aconseja situar en el acreedor hipotecario la capacidad económica que resulta gravada en esta figura de tributo sobre los *actos jurídicos documentados notarialmente*.

Madrid a 16 de octubre de 2018.

N.M.G.

## TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Contencioso-Administrativo

### VOTO PARTICULAR

Que, al amparo de lo establecido en el artículo 260 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, formula el Magistrado Excmo. Sr. D. D.B.A., con relación a la sentencia dictada en el recurso de casación 5350/2017.

Desde el máximo respeto y consideración al criterio de la mayoría, mi discrepancia se centra en la determinación de la condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía hipotecaria pues, a diferencia de la solución a la que llega la sentencia, entiendo que corresponde al prestatario y no al prestamista (acreedor hipotecario).

Se aceptan por remisión los antecedentes de hecho de la sentencia, así como sus fundamentos de derecho primero (objeto del recurso y orden de análisis de las cuestiones fijadas por el auto de admisión) y séptimo (en cuanto a que los parámetros que han de tenerse en cuenta a efectos de la exención contenida en el artículo 45.I.B), 12ª, TRLITPAJD son los establecidos en las normas estatales que regulan las características de las viviendas de protección oficial, pues son tales normas las que deben fijar, a los efectos de la exención, las condiciones de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes que deben tenerse en cuenta para gozar de la exención aquí analizada.)

Consecuentemente, el recurso de casación debería haberse desestimado, de acuerdo con las razones que a continuación se exponen.

**PRIMERO.** Los términos en los que el auto de admisión identifica el interés casacional -“precisar, aclarar, matizar, revisar o ratificar la doctrina jurisprudencial existente en torno al artículo 29 LITPAJD, en relación con la condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía hipotecaria”- propician una breve reflexión sobre la importancia de la previsibilidad del derecho y, en definitiva, sobre el papel de la jurisprudencia en el reforzamiento de la seguridad jurídica.

Concebida como certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y sobre los intereses jurídicamente tutelados (STC 15/1986, de 31 de enero, FJ 1), como expectativa razonablemente fundada del ciudadano en la aplicación del derecho (STC 36/1991, de 14 de febrero, FJ 5), la seguridad jurídica proyecta una suerte de obligación dirigida a todos los poderes públicos, encarnada en la previsibilidad de los efectos de las normas, que cobra una dimensión excepcional en el campo de la aplicación jurisdiccional del derecho y, más en particular, en la función interpretativa que, sobre el conjunto del ordenamiento, corresponde a la jurisprudencia.

No es la primera vez que la sección de admisión de esta Sala Tercera aprecia el interés casacional objetivo del recurso sobre una determinada cuestión, pese a la existencia de pronunciamientos previos del Tribunal Supremo sobre ese particular.

Ilustran esta afirmación el ATS de 3 mayo 2017 (RCA 189/2017) o el ATS del 23 mayo 2018 (RCA 527/2018), en los que, no obstante, se pone de manifiesto que el interés casacional *sólo existiría si fuera necesario* para matizar, precisar o concretar la jurisprudencia con relación a *realidades jurídicas diferentes* a las ya contempladas en esa jurisprudencia.

En otras ocasiones, la admisión de un determinado recurso de casación persigue reafirmar, reforzar o completar un criterio que aparece plasmado en una única sentencia del Tribunal Supremo, tal y como proclaman, por ejemplo, el ATS 16 mayo 2017 (RCA 685/17) o el ATS 6 junio 2017 (RCA 1137/2017).

Sin embargo, en el caso que nos ocupa, es notorio que no hay una única sentencia ni, por otro lado, parece que el auto de admisión de 15 de enero de 2018 quisiera indagar la aplicabilidad o no de la jurisprudencia existente a una *realidad jurídica diferente*. En efecto, la realidad jurídica que subyace a este recurso no difiere de aquella que, a lo largo de los años, ha venido forjado el pronunciamiento reiterado de la Sala Tercera en el ya viejo debate en torno a quién es el sujeto pasivo del IAJD en las escrituras de préstamos hipotecarios, controversia que se ha saldado confiriendo dicha condición al prestatario.

En consecuencia, no parecen ser éstas las circunstancias que hayan justificado la admisión del recurso. Por eso, conviene reproducir parte del razonamiento jurídico Tercero del auto de admisión cuando se hace eco “...del reciente criterio contrario sentado por la Sala Primera [que] ha abierto un debate doctrinal que requiere una nueva respuesta por parte de este Tribunal Supremo, máxime cuando, como pone de manifiesto la entidad recurrente en su escrito de preparación, es una materia que afecta a un gran número de situaciones y tiene una importante trascendencia social, más allá del caso objeto del proceso”.

Pues bien, en mi opinión reviste importancia la circunstancia de que la Sala Primera haya matizado su criterio anterior, mediante sus sentencias de 15 de marzo de 2018 (recursos de casación 1211/2017 y 1518/2017) en cuya virtud se reconoce que la jurisdicción contencioso-administrativa es la competente para determinar el sujeto pasivo del impuesto y, por otro lado, remitiéndose a la propia jurisprudencia de la Sala Tercera, extrae la consecuencia de que el sujeto pasivo es el prestatario.

No obstante, de acuerdo con los propios razonamientos del auto de admisión -que se refiere también a la trascendencia social del recurso y al gran número de situaciones a las que afecta-, ciertamente no es posible mantener la pérdida del interés casacional.

Sin embargo, dado que -sin perjuicio del pronunciamiento relativo a la exención respecto de viviendas de protección oficial- la cuestión nuclear consiste en “precisar, aclarar, matizar, revisar o ratificar la doctrina jurisprudencial

existente”, desaparecida la eventual contradicción que hubiese podido surgir entre la Sala Primera y la Sala Tercera del Tribunal Supremo, lo procedente hubiese sido desestimar el recurso de casación por no concurrir, en mi opinión, razones o motivos que justifiquen el importante giro jurisprudencial acometido por la sentencia.

En primer lugar, porque si bien han sido profundos los cambios en el sistema tributario español desde que en el año 1993 fuese aprobado el TRLITPAJD, desde la perspectiva del tributo en cuestión y sin perjuicio de constantes retoques o modificaciones, prácticamente desde hace 25 años el marco normativo sobre el cual se proyecta ahora la nueva interpretación acometida por la sentencia, ha permanecido inmutable. Así se corrobora si nos atenemos a que el Título preliminar (Naturaleza y contenido) del Texto Refundido únicamente fue modificado por la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, que añadió el apartado 3 del artículo 6 o que la última modificación que ha experimentado su Título III (Actos jurídicos documentados) ha sido la de los artículos 30 y 31, operada por Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en todo caso, considerada por la jurisprudencia de la que ahora la sentencia se aparta.

En segundo lugar, cabe evocar que esa línea jurisprudencial es uniforme y que sin contradicciones sustanciales se ha mantenido estable a lo largo de los años, por ejemplo, desde la sentencia de 19 noviembre 2001 (Rec 2196/1996) hasta la más reciente de 22 noviembre 2017 (Rec 3142/2016).

En tercer lugar, los aspectos básicos que desgrana la sentencia para justificar el nuevo rumbo jurisprudencial que conduce a proclamar como obligado al pago del tributo al acreedor hipotecario -esto es, el requisito de la inscribibilidad, la configuración legal de la base imponible y el tenor literal del artículo 29 del TRLITPAJD - pueden encontrarse también en la argumentación de algunas de las sentencias anteriores.

Ahora bien, pese a no concurrir en mi opinión ninguna de las anteriores circunstancias (modificación normativa, contradicción jurisprudencial o criterios

distintos a los hasta ahora considerados) nada impide que la reinterpretación o una nueva valoración sobre elementos normativos y jurisprudenciales preexistentes puedan justificar la modificación de la jurisprudencia.

Al fin y al cabo, como advirtiera tempranamente el Tribunal Constitucional en su sentencia 27/1981, de 20 de julio, el derecho ordena relaciones de convivencia humana y debe responder a la realidad social, como instrumento de progreso y de perfeccionamiento (FJ 10). Además, es evidente que la seguridad jurídica no resiste el inmovilismo anclado en una jurisprudencia construida sobre premisas erróneas o incoherentes. Pero entiendo que no estamos ante este escenario pues, incluso, concurren sólidos motivos para ratificar la jurisprudencia en torno al artículo 29 TRLITPAJD a la vista de los argumentos que siguen a continuación.

**SEGUNDO.** No comparto la afirmación contenida en la sentencia relativa a que “[e]l hecho de ser la hipoteca un derecho real de constitución registral la sitúa, claramente, *como negocio principal a efectos tributarios* en las escrituras públicas en las que se documentan préstamos con garantía hipotecaria, pues el único extremo que hace que el citado acto jurídico complejo se someta al impuesto sobre actos jurídicos documentados es que el mismo es inscribible, siendo así que, en los dos negocios que integran aquel acto, solo la hipoteca lo es.”

Ciertamente, la inscripción registral es constitutiva de la hipoteca (artículo 1875 del Código Civil) pero considero que no cabe categorizar un determinado acto o negocio como principal (y por ende, otro, en contraposición, como accesorio) únicamente *a efectos tributarios*, sin indagar la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato sometido a tributación, sobre todo en un impuesto tan intrincado como el de AJD.

En efecto, la heterogeneidad que encierra esta figura se ilustra por los debates en torno a la existencia de dos hechos imponibles diferentes (el gravamen sobre la propia escritura pública, esto es, sobre el instrumento notarial y el gravamen sobre el acto jurídico que se documenta) o, incluso, sobre la

naturaleza jurídico tributaria (tasa o impuesto) que reviste el gravamen sobre la escritura (sobre el ya referido instrumento notarial).

Estas dificultades interpretativas, en supuestos como el que nos ocupa, encuentran su máxima expresión en la delimitación del hecho imponible y en la determinación del sujeto pasivo del IAJD.

Por lo que se refiere al hecho imponible, el artículo 28 del TRLITPAJD expresa que “están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, en los términos que establece el artículo 31.” Lo primero que llama la atención es que la integración de un elemento estructural del tributo como es el hecho imponible -el presupuesto fijado por la ley para configurar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria principal (artículo 20.1 LGT)- se difiera por el legislador a lo que establece otro precepto, el artículo 31, referido a la cuota tributaria.

Sin entrar en consideraciones de técnica legislativa, lo cierto es que al acudir al artículo 31 claramente se pone de manifiesto la existencia de una *cuota fija* y una *cuota gradual* y que ha llevado a parte de la doctrina a mantener que el IAJD en su modalidad de documentos notariales (artículos 28 a 32) encierra, en realidad, dos hechos imposables distintos (no faltan quienes hablan directamente de dos tributos distintos): por un lado, el representado por el gravamen documental (artículo 31.1 TRLITPAJD y artículo 70 del Reglamento) y, por otro lado, el gravamen sobre el acto o contrato reflejado en el documento notarial ( artículo 31.2 TRLITPAJD y artículo 71 del Reglamento).

Pues bien, sin perjuicio de que, en mi opinión, no hay dos hechos imposables distintos sino dos modalidades de un único hecho imponible, la sentencia fija el foco de atención exclusivamente sobre la denominada *cuota gradual* que, en efecto, a tenor del artículo 31.2 TRLITPAJD exige una serie de requisitos, entre ellos, el de la *inscribibilidad* del acto o contrato en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles.

Al respecto cabe considerar, por un lado, que el hecho imponible del IAJD es único y, por otro lado, que no cabe disgregar el préstamo de la hipoteca, toda vez que se trata de negocios jurídicos conexos, documentados, además, en la misma escritura y que exhiben una unidad jurídica, funcional y económica.

No obstante, aun aceptando la posibilidad de diferenciar *a efectos tributarios* -en definitiva, separar-, el préstamo de la hipoteca, si bien coincido sobre la circunstancia de que el préstamo, aisladamente considerado, no tiene acceso al Registro de la Propiedad, ello no comporta, *per se*, que un préstamo documentado en escritura pública no esté sujeto al IAJD pues -con independencia del juego de la exención-, no cabe obviar la cuota fija (artículo 31.1 TRLITPAJD) que recae directamente sobre el documento notarial (a la que se sujetaría la escritura pública que documenta el préstamo).

Cierto es que, desde el punto de vista económico, la trascendencia se sitúa en la cuota gradual del artículo 31.2 TRLITPAJD, pero lo que se discute en el presente recurso es la determinación del sujeto pasivo en el IAJD en el caso de préstamos hipotecarios, y para ello, en mi opinión, no puede diferenciarse entre dos sujetos pasivos diferentes, uno por la cuota fija, y otro por la cuota gradual.

En efecto, esas dificultades interpretativas se evidencian también a la hora de determinar el sujeto pasivo, no sólo por los términos en los que aparece redactado el artículo 29 TRLITPAJD (“Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.”) sino por la circunstancia de que el sujeto pasivo debería ser el mismo tanto con relación a la *cuota fija* como a la *cuota gradual*.

En consecuencia, por las ambigüedades que destila la propia norma tributaria, debe acudirse al artículo 2.1 TRLITPAJD, en cuya virtud “el impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado,

prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia.”

Por eso, la lectura del precepto sugiere que deba estarse a una interpretación basada en el derecho privado, como confirma el artículo 3.1 TRLITPAJD: “Para la calificación jurídica de los bienes sujetos al impuesto por razón de su distinta naturaleza, destino, uso o aplicación, se estará a lo que respecto al particular dispone el Código Civil o, en su defecto, el Derecho Administrativo”.

En este sentido, la norma del tributo especifica lo que disponía el artículo 23.2 LGT de 1963 (actualmente, artículo 12.2 LGT de 2003) desde el momento que *en tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda*. No parece que la normativa tributaria (el TRLITPAJD de 1993) contenga una redacción satisfactoria para indagar únicamente sobre la base que la misma proporciona quién es el sujeto pasivo en este caso.

Consecuentemente, ante ese silencio, vacío u oscuridad, la norma tributaria debería integrarse mediante su aplicación supletoria, por la normativa general o particular “que disciplina la institución jurídica que el legislador fiscal utiliza pero no caracteriza”, como ha puesto de manifiesto la sentencia del Tribunal Supremo de 20 julio 2009 (recurso de casación 1504/03).

Cobra así sentido el no disgregar entre préstamo e hipoteca “a efectos tributarios” cuando, “a efectos civiles” el préstamo hipotecario responde a una unidad funcional y económica forjada sobre la base de dos contratos conexos en los que, por su propia configuración como contrato real de garantía, la hipoteca es accesoria del préstamo.

Es decir, no cabe otorgar preponderancia al requisito de la inscribibilidad, sobre la base del artículo 31.2 TRLITPAJD considerándolo como un requisito de sujeción al IAJD -cuando, en realidad, se configura como un requisito sólo de la

cuota gradual-, desde el momento que el sentido jurídico y usual de la institución conduce a la conclusión de que el negocio principal es el préstamo.

De esta manera, se entiende más nítidamente la afirmación contenida en la jurisprudencia que ahora se modifica, en el sentido de que "...en un préstamo, el adquirente es el prestatario (que es el que adquiere la cantidad prestada y se obliga a su devolución, con pago en su caso de los intereses) y, en un préstamo hipotecario, el adquirente sigue siendo el prestatario (que es quien adquiere la cantidad prestada, si bien el prestamista queda garantizado con el derecho real de hipoteca, pero sin adquirir tal derecho, porque lo que se produce es la constitución de dicho derecho real, que realiza precisamente el prestatario o un tercero, en su caso, sobre un bien de su propiedad)..." (Sentencia de 20 de enero de 2004, rec. 158/2002)

**TERCERO.** Las instituciones jurídicas experimentan una constante evolución, por profunda que sea su raigambre. En este sentido, la Sala Civil del Tribunal Supremo en su reciente sentencia 432/18, de 11 julio (recurso 2620/2015), frente a la argumentación de que el préstamo es un contrato real y unilateral, admite la aplicación el artículo 1124 CC, es decir, permite el ejercicio de la acción de resolución por incumplimiento por parte del prestamista al amparo del art. 1124 CC. Además, como se infiere de la citada sentencia, el que un préstamo devengue intereses es indicio de que el contrato se perfeccionó por el consentimiento, resaltando que quien asume el compromiso de entregar el dinero lo hace porque la otra parte asume el compromiso de pagar intereses.

Este carácter bilateral ahonda, precisamente, en el compromiso que comporta el propio contrato de préstamo -en el caso de la sentencia que se acaba de referir, el pago de intereses- y que resulta trasladable al ámbito del préstamo hipotecario en el que, incluso, el préstamo obra como causa de la hipoteca. Dicho de otra manera, la hipoteca no existiría de no haberse realizado el préstamo.

Nos encontramos, en definitiva, en el campo de las denominadas *garantías contextuales* y que, incluso, han llevado a la Sala Primera del Tribunal

Supremo a afirmar que “salvo prueba en contrario, la constitución de la garantía coetánea o contextual con el nacimiento del crédito garantizado se entenderá correspondiente a la concesión de este y por tanto onerosa, pues el acreedor concede el crédito en vista de la existencia de la garantía, es decir, recibe como correspondiente conjunto de su crédito la promesa de pago del deudor y la garantía del tercero” (STS 1954/2014, de 30 abril, recurso 1954/2014.)

**CUARTO.** En cualquier caso, debe repararse en que, la modificación de esta jurisprudencia, que se ha mantenido estable durante casi dos décadas, no comporta exclusivamente proclamar que el sujeto pasivo del IAJD sea el prestamista en lugar del prestatario. No sólo es eso.

Acometer un giro jurisprudencial de esta magnitud supone rechazar las premisas y argumentos que fundamentaron el anterior criterio, algunos de los cuales afectan a aspectos tan esenciales como el de los límites del principio de legalidad en materia tributaria (por ejemplo, al hilo de considerar la extralimitación que con relación a la Ley se proclama ahora del artículo 68 del Reglamento pese a que esa extralimitación quedara descartada por la sentencia de 20 enero 2004, rec. 158/2002) o la delimitación de las tenues fronteras entre la analogía prohibida en el ámbito tributario (artículo 14 LGT) y la utilización de criterios interpretativos sistemáticos, máxime cuando algunas sentencias del Tribunal Supremo mantienen que el sujeto pasivo a efectos de AJD es el prestatario sin omitir que los artículos 8 y 15 TRLITPAJD se ubicaban sistemáticamente en sede de transmisiones patrimoniales.

En este sentido, la citada sentencia de 20 de enero de 2004, rec. 158/2002, claramente diferencia al respecto, apuntando que “...*en el ITP* no hay dificultad alguna para concretar cuál es el sujeto pasivo, puesto que el artículo 8 del RD Leg 1/1993 señala que “en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario tendrá la cualidad de sujeto pasivo”, y, dado que el préstamo hipotecario tributa únicamente como préstamo, el sujeto pasivo es, lógicamente, el prestatario; pero, *en cambio, el IAJD*, aplicable en los casos a que se refiere el artículo 31 del antes citado RD Leg, o sea, cuando el préstamo hipotecario no está sujeto al ITP (normalmente por estar sujeto al IVA) y la

escritura tiene por objeto cantidad o cosa valuable, conteniendo actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, el artículo 29 de dicho texto indica que “el sujeto pasivo es el adquirente del bien o derecho...”

Por tanto, cuando la jurisprudencia proclama que el sujeto pasivo del IAJD es el prestatario sobre la base de lo que la norma tributaria expresa en sede de ITP, parece recurrir, en realidad, a un criterio de interpretación sistemático ante la ambigüedad que, conforme a lo expresado, trasluce el TRLITPAJD.

**QUINTO.** En la línea de lo que se acaba de expresar, este cambio jurisprudencial comporta, asimismo, la revisión de otros aspectos que deben ser tenidos en consideración al relacionarse directamente con el derecho de la Unión Europea, cuya correcta aplicación constituye una responsabilidad fundamental del juez nacional.

Pues bien, este cambio jurisprudencial es susceptible de incidir en el ámbito de la relación -incluso, de la compatibilidad- entre el IAJD y el IVA, sin perjuicio de que la relación entre ambas figuras tributarias venga determinada por la propia norma de la Unión o, en su caso, por la interpretación que de la misma haga el Tribunal de Justicia.

En este punto, el TJUE mediante auto de 27 de noviembre de 2008, Renta, C-151/08, Rec. p. I-00164, resolvió la cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por la que, sobre la base del artículo 33 de la Sexta Directiva, cuestionaba la compatibilidad entre el IVA y el IAJD, concretamente, la percepción de la cuota gradual con relación a la formalización de una compraventa realizada por un empresario cuya actividad consista en la compraventa de inmuebles o su compra para su posterior transformación o arrendamiento.

Según la jurisprudencia del TJUE (sentencia de 11 de octubre de 2007, KÖGÁZ y otros, C-283/06 y C-312/06, Rec. p. I-8463, apartado 34), un impuesto, un derecho o una tasa puede entorpecer el funcionamiento del IVA, cuando de

forma comparable al IVA, someta a tributación la circulación de bienes y servicios e incida de la misma forma en las transacciones comerciales. Sin embargo, para el TJUE, el IAJD no produce ese efecto, porque no comparte las características esenciales del IVA.

Debe insistirse en que la compatibilidad o incompatibilidad de dicha relación viene determinada por la jurisprudencia del TJUE y no, obviamente, por lo que pueda decir la normativa o jurisprudencia nacionales. Sin embargo, no es menos cierto que la información o configuración del presupuesto fáctico, normativo y jurisprudencial -en este caso del IAJD- resulta crucial para que el TJUE cumpla su labor y, como es natural, en este punto, el Tribunal Supremo tiene una gran responsabilidad -la máxima responsabilidad- en el ámbito jurisdiccional de un Estado miembro.

Pues bien, se da la circunstancia de que la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre 2006 (Rec. 4593/01) analiza la tributación del IAJD con relación a la Sexta Directiva del IVA, precisamente, al hilo de los préstamos hipotecarios. Aunque la sentencia no observe incompatibilidad ente ambas figuras-al igual que dos años después hiciese el TJUE- entiende, no obstante, que, en primer lugar, el hecho imponible del IAJD recae sobre el documento y no sobre el acto contenido en el mismo y que, en segundo lugar, el sujeto pasivo es el prestatario.

Sin embargo, dichos parámetros jurídicos han cambiado por completo, toda vez que del nuevo criterio que ahora mantiene la sentencia, se infiere, en primer lugar, la configuración del hecho imponible exclusivamente sobre la base del acto o negocio documentado y, en segundo lugar, la consideración del prestamista (acreedor hipotecario) como sujeto pasivo del IAJD.

Por tanto, antes de modificar las anteriores premisas -cuya compatibilidad con el derecho de la Unión Europea había sido proclamada por el TJUE-, cabría indagar desde la perspectiva del derecho de la Unión las consecuencias que, no sólo con relación al IVA sino respecto a la libre circulación de capitales (artículo 63 TFUE), comporta el considerar sujeto pasivo al acreedor

hipotecario (prestamista), sobre todo teniendo en consideración que, prácticamente en la totalidad de los casos, se trata de entidades que desarrollan una actividad económica en el seno del mercado interior.

Una perspectiva amplia de los tributos que gravan el tráfico patrimonial, arroja como resultado que, con el criterio que fija la sentencia (a) tanto el sujeto pasivo del IVA como el del IAJD pasan a ser el mismo (en ambos casos, quien presta el servicio, es decir, el prestamista); (b) como consecuencia del mismo acto -en las escrituras públicas que documenten los préstamos de entidades financieras- el sujeto pasivo del IVA estará sujeto pero exento del IVA (artículo 20.1.18.c Ley del IVA, pues aunque pueda repercutir el tributo, el sujeto pasivo del IVA sigue siendo el prestamista) y, en cambio, ese mismo prestamista - desde la perspectiva del IAJD- estará sujeto y no exento del IAJD.

Por tanto, desde la perspectiva de la coherencia de la libre circulación de capitales y de las exenciones que la misma inspira, resulta difícil justificar situaciones tan diferentes con relación a tributos que tienen el mismo sujeto pasivo y que, además, derivan del mismo acto jurídico, lo que podría haber determinado de nuevo la intervención prejudicial del TJUE.

Entiendo en consecuencia que el recurso de casación debió ser desestimado.

En Madrid, en la misma fecha de la sentencia de la que disiento.

D.B.A.

**PUBLICACIÓN.** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Magistrado Ponente en la misma, Excmo. Sr. D. J.C.B. estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo; certifico.



## **Es necesario un Registro Europeo de Condiciones Generales de la Contratación para que las cláusulas abusivas dejen de aplicarse**

Carlos Ballugera Gómez

@BallugeraCarlos

El 1 octubre 2018 se ha celebrado en Madrid un [Diálogo Nacional](#) sobre la modernización de los Derechos de los Consumidores, un llamado *New Deal* para las personas consumidoras<sup>1</sup>.

Se trata de una iniciativa compleja, con dos propuestas de directiva, una sobre la regulación de las acciones colectivas o de [representación](#) por entidades habilitadas y la reparación de los daños a las personas consumidoras y otra, sobre la [sanción](#) de los abusos y conductas de mercado contrarias a los intereses económicos de las personas consumidoras<sup>2</sup>.

En un marco de debate franco y abierto se habló, con especial intensidad, de los requisitos de las entidades habilitadas para poder actuar en representación de los intereses colectivos de las personas consumidoras. Se habló de la financiación de las acciones de cesación y de la importancia de establecer unas líneas de ámbito europeo sobre las soluciones colectivas, también, para la reparación de los daños causados a las personas consumidoras por los abusos. Muchos fuimos los que alentamos a la Comisión a ser ambiciosa en sus propuestas.

En la sesión tuve la oportunidad de decir unas pocas palabras sobre un problema español que me preocupa especialmente y es el de la dificultad de hacer valer los efectos "ultra partes" de las sentencias de nulidad o no incorporación de condicio-

---

<sup>1</sup> Vid. <https://www.youtube.com/watch?v=rv51T2EoBvU>.

<sup>2</sup> Vid. <http://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2018/ES/COM-2018-184-F1-ES-MAIN-PART-1.PDF>; y <http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-7876-2018-INIT/ES/pdf>.

nes generales a favor de personas consumidoras no litigantes. A esa dificultad hay que sumar la triste realidad de la inaplicación de las normas legales sobre la materia, como el art. 22 LCGC y, también, el bloqueo en el funcionamiento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación por una deficiente regulación.

En España, aunque un juez declare la nulidad de una condición general, por ejemplo, de [reclamación](#) de posiciones deudoras, los bancos y otras empresas siguen aplicándolas a sus clientes. En España, contra lo que dice el art. 6.1 Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas, las personas consumidoras si quieren liberarse de los abusos tienen que ir a pleito<sup>3</sup>.

Cuando se declara la ineficacia por abusiva de una condición general la censura judicial de la misma alcanza no sólo a la cláusula incorporada al contrato sino a la cláusula predispuesta por la empresa en el formulario que guarda en su archivo y, por medio de esa cláusula predispuesta, a todas las cláusulas idénticas que se han incorporado por imposición, a otros contratos.

Esto es cierto tanto para las acciones individuales como para las colectivas. Por eso el profesional tiene la obligación no sólo de dejar de usar la cláusula en el contrato del cliente que ganó la nulidad sino que debe dejar de usarla en todos los contratos de sus otros clientes a los que se haya incorporado una cláusula idéntica y debe hacerlo sin que esos clientes tengan que llevarle a juicio.

A la hora de buscar las razones por las que la persona consumidora no litigante puede aprovechar, para evitarse el pleito, la ineficacia de una condición general idéntica ganada por otro cliente en un procedimiento individual, topamos con los prejuicios del contrato por negociación, concretados en la relatividad del contrato, donde no se concibe la extensión de efectos de las sentencias de nulidad a personas no litigantes que no sean parte en el contrato.

Esta circunstancia limita severamente la eficacia "ultra partes" de las sentencias de condiciones generales y hace que la misma no se admita en la nulidad derivada de acciones individuales, pero tampoco, lo que es más grave, en las sentencias de

---

<sup>3</sup> Vid. <http://enlacancha.eu/2017/12/31/28-comision-por-reclamacion-de-posiciones-deudoras/>.

nulidad de acciones colectivas, cuyo efecto "ultra partes" se somete por la jurisprudencia española a requisitos insuperables para la persona consumidora, que la abocan a nuevos pleitos para librarse de cláusulas abusivas.

La sentencia del Tribunal Supremo de 16 [diciembre](#) 2009 (fundamento jurídico 2º) rechaza el automatismo del efecto "ultra partes", lo que se confirma por la sentencia del Tribunal Constitucional de 19 [setiembre](#) 2016. La de 17 [junio](#) 2010 exige que la sentencia tenga un pronunciamiento expreso de extensión de efectos del fallo a no litigantes. Otras veces las sentencias aplican el efecto "ultra partes" a favor del profesional predisponente como es el caso de la STS de 25 [mayo](#) 2017, lo que no es admisible, ya que la protección opera en una dirección, a favor de la persona consumidora pero no en contra<sup>4</sup>.

La sentencia del Tribunal Supremo de 6 [junio](#) 2017 dice que “la cosa juzgada de la sentencia estimatoria de la acción colectiva afectará únicamente a los consumidores no personados que estén determinados individualmente en la propia sentencia, conforme dispone el art. 221.1-1.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil”, incluso pretende que no se extienda el efecto "ultra partes" de la sentencia favorable a la persona consumidora si no se le pregunta antes a ésta si quiere o no ese efecto, alegando la protección de la autonomía de la voluntad de esta persona consumidora, lo que parece una excusa basada en ideas que sólo son aplicables, repito, al contrato por negociación<sup>5</sup>.

Estos obstáculos de la jurisprudencia española pueden ser contrarios a la STJUE de 26 [abril](#) 2012, que en su párrafo 38 admite sin condicionantes no sólo la exten-

---

<sup>4</sup> Vid STS 16 diciembre 2009 aquí:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=5047789&links=%22792%2F2009%22&optimize=20100225&publicinterface=true>; la STS 19 setiembre 2016, aquí: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-10012](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-10012); la STS de 17 junio 2010, aquí: <http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=5697703&links=%22375%2F2010%22&optimize=20100812&publicinterface=true>; y la de 25 mayo 2017 aquí:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=8039856&links=&optimize=20170531&publicinterface=true>.

<sup>5</sup> Vid. la STS 6 junio 2017 aquí:

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=8059154&links=%22357%2F2017%22&optimize=20170616&publicinterface=true>.

sión de efectos a las personas consumidoras no litigantes que tengan en sus contratos la misma cláusula, sino que en su fallo segundo dispone que ese efecto se aplique de oficio por el juez nacional<sup>6</sup>.

Para materializar el efecto "ultra partes" propio de las sentencias de ineficacia de condiciones generales, tanto en acciones individuales como colectivas, hay que superar esa doctrina jurisprudencial, pero, sobre todo, hace falta un Registro de Condiciones Generales de la Contratación eficaz.

Puede parecer paradójico, pero para que la persona consumidora se vea libre de *pleitos* se tiene que partir de un *pleito* ganado por otra persona consumidora individual. De lo que se trata es que el consumidor no litigante pueda aprovecharse de la sentencia ganada por otra persona consumidora en otro pleito, aunque sea consecuencia de una acción individual. Para hacer efectivo ese resultado es esencial un RCGC.

Por eso se considera que es oportuno establecer un régimen de publicidad basado en un Registro de Condiciones Generales de la Contratación que debe prever los siguientes aspectos:

- 1.- Inscripción obligatoria de los formularios en los sectores económicos que determinen los Gobiernos nacionales (crédito inmobiliario, transporte aéreo, telecomunicaciones e internet, seguros, etc.).
- 2.- Inscripción obligatoria de las sentencias de nulidad o no incorporación de condiciones generales en el Registro, con efecto "ultra partes".
- 3.- Inscripción obligatoria de las resoluciones definitivas y acuerdos a que se refiere el art. 9.1 de la Directiva relativa a las acciones de representación para la protección de los intereses colectivos de los consumidores.
- 4.- Publicidad a través de internet del contenido del Registro, con efectos jurídicos.

---

<sup>6</sup> Vid. STJUE 26 abril 2012 aquí:

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=122164&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=790562>.

La inscripción de una sentencia firme de nulidad de una condición general, obtenida en una acción individual o colectiva, permitirá a las personas consumidoras no litigantes, conocer la ineficacia de la cláusula y alegarla y obtener la nulidad de la misma si se ha incorporado a su contrato, y ello sin necesidad de nuevo pleito.

La mera invocación de la inscripción de la ineficacia en el Registro debe obligar al profesional a retirar la cláusula idéntica de todos sus contratos celebrados con anterioridad a la firmeza de la sentencia y a no usarla en el futuro. En caso contrario, las autoridades judiciales o administrativas deben ordenar al profesional que retire y deje de aplicar la cláusula del contrato al que se haya incorporado, aunque la persona consumidora no haya litigado en el procedimiento donde se declaró la ineficacia de la cláusula idéntica.



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Amérigo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.*

**1.- SERVIDUMBRE negativa. “Númerus apertus”. Principio de especialidad.**

Se plantea la posibilidad de inscribir una servidumbre de no construcción o utilización de una parcela para instalaciones deportivas o recreativas a favor de la finca colindante. Se cuestiona si sería válida y, en su caso, si se consideraría suficientemente determinada.

Dado el sistema del «númerus apertus», es perfectamente posible la constitución, con carácter real para ser oponible a terceros adquirentes, de una servidumbre negativa consistente en que el dueño del predio sirviente se abstenga de realizar determinadas actividades, pues su contenido está perfectamente delimitado, no va contra el orden público y obedece a un interés legítimo.

Contenidos parecidos se encuentran a veces dentro de los estatutos de la propiedad horizontal. Hay que señalar que, en todo caso, es necesaria la perfecta determinación del derecho real que se está constituyendo, estableciéndose la necesidad de la descripción del objeto de la servidumbre que se constituye, no bastando términos genéricos. Alguno sostiene que concebida en términos muy amplios, podría privar de las facultades inherentes al dominio.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

**2.- CONCURSO: CERTIFICACIÓN. Publicidad formal. Concurso de acreedores. Certificación interesada por un juzgado de lo mercantil que pide certificación de una finca del concursado, no especificando su finalidad.**

Un juzgado de lo mercantil pide certificación de una finca del concursado, no especifica finalidad. ¿Puede entenderse que es por mera curiosidad y expedirla? O ¿tiene que hacer constar que se trata?: de ejecución de hipoteca 57 LC; de venta sin cancelación de cargas 149 2b o de venta con cancelación de cargas 149 2ª.

Conviene pedir que lo aclaren. Es probable que se esté ejecutando la finca o que exista un procedimiento de realización de la finca.

**3.- UNIDAD DE ACTO.** Dos compraventas entre V y C. En una vende V a C un garaje por un precio que se entrega íntegramente a un acreedor que actúa representado por un mandatario verbal. En la otra V vende a C un piso el precio íntegro se retiene para hacer frente a una hipoteca. Ambas se dicen que forman una unidad de acto. Se plantea: ¿Es necesaria la ratificación del acreedor? Aunque no sea necesaria la ratificación por motivos registrales ¿lo sería por blanqueo? La unidad de acto ¿implica que suspendida la primera habría que suspender la segunda?.

Se acuerda que no hace falta la ratificación. Se entiende que conviene comunicar al CRAB, aunque no haga falta para la inscripción.

Se entiende que la unidad de acto implicaría en caso de defecto que se debería suspender el despacho de las dos escrituras pues no habría comprado el garaje sin el piso y viceversa.

**4.- DERECHO DE TRANSMISIÓN. Necesidad de incorporar a la escritura de herencia o de aportar el título sucesorio del transmisario.**

Una señora fallece en estado de viuda dejando tres hijas y cuatro hijos. Uno de los hijos falleció con posterioridad dejando otros dos hijos, nietos de la causante. En el testamento la señora mejoró y legó el tercio de libre disposición a las tres hijas, por partes iguales. Y en el remanente de bienes instituyó herederos a los siete hijos, por partes iguales. Además, dispuso que en pago de su herencia se adjudicase a las tres hijas preferentemente los derechos que correspondan a la testadora en un piso, en pleno dominio y por partes iguales, sin perjuicio de las cláusulas anteriores del testamento. Y además se establece una sustitución vulgar para los herederos. La partición de la herencia la ha realizado un contador partidario designado judicialmente en la que se han tenido en cuenta a las tres hijas, a los tres hijos y a los dos nietos (hijos del hijo que falleció con posterioridad). La partición está aprobada judicialmente. Y se adjudica a las hijas por partes iguales el pido indicado y a los hijos y a los nietos se les adjudica dinero.

Se incorporan a la escritura el certificado de defunción y el del Registro de actos de última voluntad de la causante y del hijo que falleció con posterioridad y el testamento de la madre. Sin embargo, no se incorpora ni se aporta ni se hace referencia en ningún momento al título sucesorio del hijo, que tendría que ser un acta de notoriedad de herederos abintestato puesto que del certificado del Registro de actos de última voluntad resulta que no otorgó testamento. Entiendo que es necesario que lo aporten (art. 14 LH) puesto que los nietos heredan por derecho de transmisión y tendrán que tener un título de heredero, pero me da la impresión de que no lo tienen, puesto que en el cuaderno particional únicamente enumera a los "coherederos" y después dice textualmente: "habiendo fallecido D..., de conformidad con los artículos 933 y 934 del Código Civil (amén de la sustitución que se contempla en la cláusula tercera del testamento de la causante) sus derechos hereditarios se transmiten por partes iguales a sus descendientes: don... y don..." Después hay un epígrafe "Título sucesorio", en el

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

que únicamente se menciona el testamento de la madre, y a continuación empieza el inventario y avalúo, y las adjudicaciones.

Se plantea si es necesario que aporten el título sucesorio (art. 14 LH) o si puede entenderse que al estar aprobada judicialmente la herencia y citarse esos dos artículos (933 y 934), y adjudicarse la única finca tal y como dispuso la madre en el testamento, bastaría con la aprobación judicial. Parece necesario que se aporte el título sucesorio para acreditar que los únicos herederos abintestato del hijo fallecido son los que se han tenido en cuenta en la partición y por el artículo 14 LH, pero se ha hablado con las herederas y dicen que no se hablan con sus sobrinos para nada. Y además creen que no lo tienen y que el Juez tuvo que tener en cuenta todo para aprobar la partición.

Dado que el hijo de la causante falleció con posterioridad a ella, estamos ante un supuesto en el que entra en juego el derecho de transmisión del artículo 1006 del Código Civil, a favor de sus herederos; y no la sustitución vulgar que hubiese sido eficaz en caso de premoriencia. De ahí que se estime necesaria la aportación del título sucesorio, en este caso, el Acta de declaración de herederos del hijo.

#### **5.- DERECHO DE VUELO. Inscripción del mismo no constando el plazo para su ejercicio, cuando la legislación existente en el momento de la inscripción de la propiedad horizontal -año 1.982, no lo exigía expresamente. Principio de especialidad.**

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

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

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 salvaguardia 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).

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.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

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.

**6.- VÍAS PECUARIAS. Segregación de la parte de una finca que es vía pecuaria y su cesión al Organismo de Vías Pecuarias. ¿Necesidad de licencia? ¿Deben respetarse las unidades mínimas de cultivo?.**

¿Es precisa licencia de segregación para la inscripción de la segregación de la parte de una finca que es vía pecuaria y su cesión al Organismo de Vías Pecuarias?, ¿es preciso en este caso que la porción segregada que es vía pecuaria respete la unidad mínima de cultivo?

En el Registro se había presentado una compraventa en la que al describir la finca, se hablaba de una regularización de vías pecuarias, que habría dado lugar a una disminución de cabida de 16.000 metros cuadrados. Para su acceso al Registro debería aportarse el documento de segregación, y posterior permuta con el Organismo competente, acompañando en su caso, declaración de innecesidad de licencia de segregación.

**7.- PARTICIÓN DE HERENCIA POR CONTADOR PARTIDOR. Aceptación de las adjudicaciones con matices a efectos de que la inscripción no se sujete a condición suspensiva. Calificación sustitutoria. Aportación de documentación complementaria. Prórroga del asiento de presentación.**

Se plantea si en una partición hecha por contador partidador puede aceptarse a efectos de que no haya inscripción sujeta a condición suspensiva en los siguientes términos: se aceptan las adjudicaciones de los bienes pero no se aceptan las limitaciones a la disposición de unas acciones por entender que perjudican la legítima. Entiendo que no puede ser parcial o con matices. Al hilo de ello se desea comentar las consecuencias de la calificación sustitutoria cuando, de no serlo, el asiento de presentación se prorrogaría en sucesivas ocasiones y cómo debe coordinarse.

Se estima unánimemente, que la aceptación de la herencia debe ser pura y no es admisible que el padre pretenda aceptar la adjudicación de bienes inmuebles hechas a los nietos , y en cambio pretenda no aceptar las limitaciones que se han establecido a la disposición de unas acciones que les han sido adjudicadas también a ellos.

En caso de aportación de documentación complementaria para la subsanación del defecto, ésta debe dar lugar a la prórroga del asiento de presentación en el Registro Sustituido. (Se daba la circunstancia de que era la propia Registradora Sustituta la que iba a calificar la subsanación del defecto).

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

## **1. HERENCIA. TESTAMENTO. INTERPRETACIÓN. LEGADOS.**

**PRIMERA.-** Con cargo a los tercios de libre disposición y de mejora de su herencia y si preciso fuera con cargo, también, a la porción legitimaria, lega a su hijo don ..... la participación indivisa de que es dueña la testadora en la Dependencia número 18, que es la vivienda del cuarto piso centro-izquierda según se sube por las escaleras o letra A, y en sus anejos, todo ello del Edificio sito en la Villa de Guernica, y en su defecto a sus hijos y descendientes en representación.

**SEGUNDA.-** En el remanente de su herencia instituye y nombra herederos por iguales partes a sus tres expresados hijos don..., don..... y don....., y cualesquiera de ellos a sus respectivos hijos y descendientes en representación, y si no los tienen su parte acrecerá a los otros o su representación.“

**FALLECIO UN HIJO EL AÑO 2.006 CON ANTERIORIDAD A LA TESTADORA SIN HIJOS.-LA TESTADORA SE ADJUDICO EL AÑO 2.014 LA MITAD INDIVISA DE LA VIVIENDA DE LA QUE ERA PROPIETARIO SU HIJO.-**

OPCION UNA El legado comprende toda la vivienda.

OPCION DOS.-El legado solamente comprende la mitad de la vivienda y la otra mitad corresponde a los herederos por partes iguales.-Hoy solo hay dos herederos pues falleció el tercero.

De la interpretación del testamento parece interpretarse que la testadora lo que quiere es desprenderse de la totalidad de lo que tiene, ya que no atribuye una cuota inferior a la que es titular y parece que alude a la participación indivisa porque es lo que tenía.

No obstante, dado que no se encuentra prevista la facultad de autoposesión, deberán los herederos concurrir a la escritura de partición y entrega de legado, y serán ellos los que

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

deban interpretar el testamento en la citada escritura mostrando su conformidad con la escritura.

## **2. HERENCIA. TESTAMENTO. LEGADOS. AUSENCIA DE HEREDEROS FORZOSOS Y DE TRONCALIDAD. LEGATARIO QUE NO QUIERA ACEPTAR NI RENUNCIAR AL LEGADO: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES RELICTOS QUE QUEDAN DESPUÉS DE LOS LEGADOS.**

La cuestión es que en cuanto al legado a entregar a favor del hermano de su marido no hay problema, pero respecto al otro legado, al parecer, no tienen intención de aceptarlo ni tampoco de renunciar.

En cuanto a los bienes relictos que quedan después de los legados, se plantea si es posible la inscripción quedando pendiente la entre al uno de los legados o si habría algún problema por la no concurrencia del legatario y realización en el mismo acto de la entrega del bien legado.

Como garantía para los legatarios, la heredera, P. B. va a notificar notarialmente la existencia y contenido del testamento y convocar a la firma a todos los legatarios testamentarios, con la advertencia de que de no acudir se otorgará en su representación verbal y posteriormente se les remitirá copia autorizada de la escritura para su posterior ratificación por parte de ellos donde consideren.

Si en la partición de la herencia no se incluyen los bienes inmuebles específicamente legados no hay problema para realizar e inscribir la partición. La propiedad, al menos por ahora, corresponde al legatario, sin perjuicio de su ulterior refundición en la masa hereditaria en caso de hipotética renuncia, lo cual motivaría una adición de herencia. Pero si no se incluye en la masa partible, el legatario de cosa específica no forma parte de la comunidad hereditaria y por lo tanto no es necesaria su intervención.

No constando la existencia de herederos forzosos no puede declararse inoficioso. Y en cuanto a la posible afección del mismo por haber deudas hereditarias, encontramos que la responsabilidad por las mismas sólo alcanza al bien legado y por tanto no precisa concurrir a su enumeración. Además la enumeración de las deudas las hace el heredero, sin la concurrencia del acreedor, al que se supone que protegería el establecimiento de tal necesidad, con lo cual la finalidad de protección pretendida se vería muy limitada.

Además, exigir la concurrencia del legatario a la partición implicaría que se está privando al heredero la adquisición de todos sus bienes hereditarios por la voluntad del legatario al cual se le ha atribuido un bien distinto y que no está comprendido entre aquéllos que se van a adjudicar.

## **3. LEASING. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POSTERIOR SOBRE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. RESOLUCIÓN DEL LEASING POR IMPAGO EN VIRTUD DE SENTENCIA, EN VIRTUD DE DEMANDA DIRIGIDA SOLO CONTRA EL ARRENDATARIO. ¿CABE LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO Y CUÁL ES LA SITUACIÓN, EN SU CASO, EN QUE QUEDA EL MISMO?.**

Ahora el banco, titular de la finca, obtiene sentencia en que se declara resuelto el arrendamiento por impago, y se ordena la cancelación del arrendamiento, de la opción de compra y del embargo. La demanda está dirigida solamente contra el arrendatario F.

¿Puede cancelarse la inscripción de arrendamiento sin haber demandado al titular del embargo? ¿Qué pasa con ese embargo sobre un derecho que se extingue?

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

**La dirección general en varias resoluciones se pronuncia en el sentido de que se puede cancelar el leasing, a fin de desvirtuar la apariencia de titularidad actual del arrendatario financiero e impedir, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución declarada, pudieran ser otorgados posteriormente, pero no se puede cancelar la anotación de embargo.**

En tal caso, ¿Cuál es la situación en la que queda la finca con un embargo sobre un derecho ahora inexistente? ¿Debe notificarse la resolución del contrato al organismo que trabó el embargo?

Efectivamente, se cancela el arrendamiento financiero pero se mantiene la anotación de embargo, si bien ello es sólo formal.

La notificación al embargante parece conveniente, dado que ha cambiado el titular del bien embargado, pero en ningún caso es necesario de cara a la práctica del asiento de cancelación.

Una cuestión distinta sería si se hubiese instado una anotación de demanda anterior a la anotación de embargo, en cuyo caso sí que debería cancelarse la anotación de embargo, previa la consignación pertinente conforme al artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

#### **4. HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. Validez de la expresión manuscrita de la cláusula-suelo firmada por apoderado sin juicio de suficiencia específico al efecto.**

La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2015 rechazó la posibilidad de inscribir la hipoteca cuando la expresión manuscrita es realizada por apoderado basándose en que cuando se otorgó el poder no existía la necesidad de la citada expresión.

Igualmente señala que la mencionada expresión busca aclarar el perfecto discernimiento por parte del prestatario del alcance de la cláusula suelo, lo cual determina que sea una expresión personalísima. Ahora bien, nada impide que la hipoteca sea otorgada por apoderado siempre que el poderdante aclare en la escritura de poder que conoce el alcance y consecuencias de la mencionada cláusula.

Ello parece que motiva la necesidad de que el juicio notaria de suficiencia se vea complementado, al menos, por una reseña sobre la existencia de la declaración, de igual manera que ocurre en otros supuestos como autocontratación y similares.

No obstante, no faltan voces críticas con este sistema ya que parece que se está planteando la constitución de hipoteca como un acto personalísimo, que altera el juego de la contratación mediante representación, y se acabará obligando a otorgar poderes especiales en el que el poderdante declare ya conocer el contenido, de tal forma que el representante será un emisor de voluntad pero no un verdadero contratante en nombre de su representado.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

**5. PRÉSTAMO CUALIFICADO. SUBVENCIÓN A FONDO PERDIDO. PROHIBICIÓN DE DISPONER CONSIGUIENTE POR PLAZO DETERMINADO. ¿CABE LA DISPOSICIÓN DE LA FINCA UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PLAZO ESTABLECIDO PARA LA PROHIBICIÓN DE DISPONER?**

**Duda: transcurridos los cinco años,**

**¿Se puede disponer libremente de la vivienda sin ninguna manifestación por parte del ayuntamiento de que se ha devuelto íntegramente el préstamo? Entendiendo por tanto que se extingue por caducidad la limitación.**

**¿O es necesaria una resolución del ayuntamiento para la cancelación de la prohibición de disponer y solo después cabría una venta?**

Una vez transcurridos cinco años serán inscribibles las transmisiones intervivos, ya que la prohibición de disponer ha quedado sin eficacia.

Sin embargo, la cancelación de la nota marginal resulta más dudosa, pareciendo adecuada la necesidad de aportar una resolución administrativa cancelatoria, o al menos el transcurso del plazo de 5 años a que alude el 177 del Reglamento Hipotecario.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



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

## 1. INSTITUCIONAL

- **Programa de trabajo de la Comisión europea para 2019**

La Comisión Europea ha presentado su Programa de trabajo para 2019, en el que se establecen tres prioridades fundamentales para el año próximo: alcanzar un acuerdo rápido sobre las propuestas legislativas ya presentadas con el fin de cumplir con sus diez prioridades políticas; adoptar un número limitado de nuevas iniciativas para hacer frente a los retos pendientes, y presentar varias iniciativas con una perspectiva de futuro para una Unión de 27, que consoliden las bases de una Europa fuerte, unida y soberana.

El Programa de trabajo para 2019 se centra únicamente en **15 nuevas iniciativas** y **10 nuevas evaluaciones REFIT** adicionales, para revisar la legislación vigente y garantizar que aún sirve para alcanzar sus objetivos. Para garantizar el **enfoque en el cumplimiento de los objetivos**, el Programa de trabajo de la Comisión también enumera las **45 propuestas prioritarias pendientes con arreglo a la Declaración Conjunta** sobre prioridades legislativas, para su adopción por el Parlamento y el Consejo antes de las elecciones europeas. La Comisión también pretende **retirar o derogar 17 propuestas pendientes o normas vigentes**.

Se establecerá un plan coordinado para el desarrollo de la inteligencia artificial en Europa. Asimismo, se estudiarán las barreras que aún obstaculizan el mercado único y se presentarán ideas para eliminarlas. Para completar la Unión de la Energía y hacer frente al cambio climático, se presentará una estrategia para la reducción a largo plazo de las emisiones de gases de efecto invernadero e informes relativos al estado de la Unión de la Energía y al Plan de Acción para las baterías.

La Comisión Europea también abogará por un incremento del voto por mayoría cualificada en los ámbitos de la energía y el clima, la fiscalidad y las políticas sociales. Se seguirá reforzando el marco del Estado de Derecho y el papel internacional del euro, emitiendo informes sobre los avances en cuanto a la reciprocidad en materia de visados. Finalmente, serán necesarias ciertas medidas para adaptar el acervo de la UE en el contexto del Brexit.

### **Antecedentes**

Todos los años, la Comisión aprueba un Programa de trabajo en el que se establece la lista de actuaciones que emprenderá el año siguiente. El Programa de trabajo informa al público y a los legisladores sobre nuestros compromisos políticos en relación con la presentación de nuevas iniciativas, la retirada de propuestas pendientes y la revisión de la legislación vigente de la UE.

Nuevas iniciativas:

[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/cwp\\_2019\\_publication\\_annex\\_i\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/cwp_2019_publication_annex_i_en.pdf)

- **Legislar mejor: reforzar la subsidiariedad y la proporcionalidad en la elaboración de las políticas de la UE**

La Comisión Europea ha presentado los cambios que tiene previsto introducir en el proceso de elaboración de las políticas de la UE a fin de concentrar sus limitados recursos en un número menor de actividades y cumplir sus prioridades políticas de manera más eficiente.

Se expone así la forma en que los principios de subsidiariedad y proporcionalidad habrán de guiar el futuro trabajo y en que podemos reforzar en mayor medida su papel en la elaboración de las políticas de la UE.

Las propuestas formuladas por la Comisión con vistas a la conferencia de Bregenz incluyen los siguientes aspectos:

- todas las instituciones interesadas deberían aclarar si harán uso de la «plantilla» de subsidiariedad;
- el Parlamento Europeo y el Consejo deberían convenir en examinar el impacto sobre la subsidiariedad y la proporcionalidad de sus enmiendas a las propuestas de la Comisión;
- en respuesta a las repetidas solicitudes de los parlamentos nacionales, el Parlamento Europeo y el Consejo deberían aceptar excluir el periodo de suspensión de la actividad durante la Navidad y el Año Nuevo del plazo de 8 semanas fijado para la presentación de dictámenes sobre los proyectos de actos legislativos de la UE;
- el Parlamento Europeo y el Consejo deberían mejorar la transparencia de sus procedimientos (por ejemplo, estableciendo diálogos tripartitos) con el fin de intensificar la participación de los entes locales y regionales;
- el Comité de las Regiones debería hacer que sus miembros fueran más conscientes de las oportunidades para contribuir a la elaboración de las políticas de la UE, y debería crear un nodo central para canalizar esta aportación de forma más efectiva en el proceso institucional.
- Las autoridades nacionales deberían estudiar la forma de hacer participar más eficazmente a los entes locales y regionales en el procedimiento legislativo.

Texto de la Comunicación de la Comisión europea:  
[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/communication-principles-subsidiarity-proportionality-strengthening-role-policymaking\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/communication-principles-subsidiarity-proportionality-strengthening-role-policymaking_en.pdf)

## 2. JUSTICIA

- **El Consejo acuerda su posición sobre la directiva relativa a la insolvencia de las empresas.**

La Directiva tiene por objeto dar a empresas viables que atraviesen dificultades financieras acceso a los marcos de reestructuración preventiva para permitirles reestructurarse en una fase temprana y evitar de este modo la insolvencia. También brinda una segunda oportunidad a los empresarios que estén en quiebra y tengan una buena reputación, y establece medidas para aumentar la eficacia de los procedimientos de condonación, insolvencia y reestructuración.

La posición del Consejo mantiene todos los elementos principales de la propuesta inicial de la Comisión, si bien da mayor flexibilidad a los Estados miembros a la hora de adaptar la nueva normativa a sus marcos existentes.

El Consejo ha modificado, en particular, las disposiciones relativas a los elementos siguientes:

- la intervención de jueces: sin renunciar al objetivo de disponer de procedimientos de insolvencia más rápidos, el Consejo da mayor flexibilidad a los Estados miembros a la hora de decidir en qué casos la intervención de jueces ha de ser obligatoria;
- la duración de la suspensión de las acciones de ejecución individuales: si bien mantiene los plazos propuestos por la Comisión (esto es, cuatro meses como máximo para el plazo inicial), el Consejo introduce la posibilidad de un plazo más largo cuando los jueces tengan que confirmar un plan de reestructuración especialmente complejo;
- la reestructuración forzada de la deuda aplicable a todas las categorías: si bien se mantienen las reglas definidas en la propuesta, los Estados miembros han decidido dar más flexibilidad, a nivel nacional, para fijar las condiciones necesarias para llevar a cabo una valoración previa de una empresa, así como las reglas que determinen

cuándo puede realizarse una reestructuración forzada de la deuda aplicable a una categoría de acreedores.

### **Próximas etapas**

Dado que el Parlamento ya ha adoptado su posición, las negociaciones tripartitas entre las 3 instituciones podrán empezar muy pronto para alcanzar un acuerdo político antes de las elecciones europeas de 2019.

El texto es una Directiva de armonización mínima. Establece una serie de principios junto con reglas más específicas para algunos casos concretos, al mismo tiempo que permite a los Estados miembros ir más lejos al transponer las normas de la UE en su Derecho interno.

Una vez adoptadas, las nuevas normas complementarán el Reglamento sobre insolvencia de 2015, que se centra en resolver los conflictos de competencia y legislativos en el marco de procedimientos de insolvencia transfronterizos, y garantiza el reconocimiento de sentencias relacionadas con la insolvencia en toda la Unión.

Texto: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CONSIL:ST\\_12536\\_2018\\_INIT&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CONSIL:ST_12536_2018_INIT&from=EN)

- **El Parlamento Europeo aprueba las nuevas normas de la UE para facilitar la libre circulación de datos no personales**

El Parlamento Europeo ha adoptado un Reglamento relativo a la libre circulación de datos no personales, propuesto por la Comisión en septiembre de 2017.

Con esta votación, el Parlamento Europeo ha enviado un claro mensaje a las empresas de Europa: no importa dónde almacenes y trates los datos dentro de la UE, las obligaciones relativas a la localización de los datos en los Estados miembros han quedado obsoletas.

Las nuevas normas darán un impulso importante a la economía de los datos europea, puesto que ofrecen oportunidades a los emprendedores y pymes europeos para que creen nuevos servicios mediante la innovación transfronteriza con relación a los datos. Ello podría suponer un incremento del 4 % en el PIB de la UE (o 739 mil millones EUR) hasta 2020.

El Reglamento tiene por objeto eliminar las trabas a la libre circulación de los datos que no sean de carácter personal. Tras la votación favorable del Parlamento Europeo, el Consejo de la UE adoptará el Reglamento en las próximas semanas, antes de su entrada en vigor a finales de año. Una vez que se haya adoptado oficialmente, los Estados miembros dispondrán de seis meses para aplicar las nuevas normas.

El Reglamento relativo a la libre circulación de datos no personales no repercute en la aplicación del Reglamento general de protección de datos (RGPD), puesto que no se refiere a los datos de carácter personal. No obstante, los dos Reglamentos se complementarán para permitir la libre circulación de todos los datos, los de carácter personal y los no personales, y crear de esta manera un único espacio europeo de los datos. En el caso de un conjunto mixto de datos, las disposiciones del RGPD por las que se permite la libre circulación de los datos de carácter personal se aplicará a dicha parte de los datos, mientras que, en el caso de los datos que no sean de carácter personal, resultará de aplicación el principio de libre circulación de los datos no personales.

Texto de la [propuesta original de la Comisión](#) y el [informe aprobado por el Parlamento](#) con las enmiendas.

- **La Comisión europea se congratula de los avances registrados hacia un sistema reformado del IVA en la UE**

En la reunión de los ministros de Finanzas de la UE se han alcanzado acuerdos sobre una serie de asuntos en este ámbito, todo lo cual contribuirá a la gestión cotidiana de un sistema de IVA de la UE que necesita con urgencia reformas más amplias.

Entre las medidas adoptadas destacan las siguientes:

- Nuevas normas a fin de mejorar la gestión cotidiana del sistema actual del IVA hasta la ejecución de la estrategia de reforma general del IVA. Estas «soluciones rápidas» deberían de reducir los costes de cumplimiento y aumentar la seguridad jurídica de las empresas. Una vez que el Parlamento Europeo haya publicado su informe sobre este asunto, las nuevas normas deberán ser aplicables a más tardar en 2020.
- Una nueva medida para permitir a los Estados miembros hacer coincidir los tipos del IVA que aplican a las publicaciones electrónicas, cuyo tipo impositivo actual es el normal en la mayoría de los Estados miembros, con el régimen más favorable actualmente en vigor para las publicaciones impresas tradicionales
- Adopción oficial de nuevas normas para intercambiar más información e impulsar la cooperación contra el fraude en materia de IVA entre las autoridades tributarias y policiales nacionales. La información y la inteligencia en materia de IVA sobre grupos organizados implicados en los casos más graves de fraude en ese impuesto se comunicarán de manera sistemática a los organismos ejecutivos de la UE. La mejora de la coordinación entre los propios Estados miembros y con los organismos de la UE garantizará que se detecte y ataje de forma más rápida y eficaz una actividad delictiva en rápida evolución.

## **Contexto**

El sistema común del impuesto sobre el valor añadido (IVA) desempeña un papel importante en el mercado único europeo. El IVA es una importante y creciente fuente de ingresos en la UE, y aportó en 2015 más de un billón de euros, esto es, el 7 % del PIB de la UE. Además, uno de los recursos propios de la UE se basa también en el IVA.

Los Estados miembros deben ahora seguir progresando y alcanzar cuanto antes un acuerdo sobre una reforma mucho más amplia con el fin de reducir el fraude en materia de IVA en el sistema de la UE, tal como propuso el año pasado la Comisión. Esta reforma integral mejoraría y modernizaría el sistema en beneficio tanto de los gobiernos como de las empresas, lo que haría el sistema más sólido y fácil de aplicar para estas últimas.

ESPAÑA



NIHIL PRIUS FIDE  
NOTARIO

Cuadernos  
de Derecho  
y Comercio  
**68**

Consejo General  
del Notariado

Diciembre  
2017

## SUMARIO

### ESTUDIOS DOCTRINALES

- Antiguos problemas y nuevas dudas sobre la legitimación para impugnar acuerdos sociales/Old problems and new doubts about legal standing to challenge corporate resolutions, por *Josefina Boquera Matarredona*..... 15
- La soledad de las instituciones / The loneliness of institutions por *J. Ignacio Navas Olóriz* ..... 47
- La imprescriptibilidad de la acción de cobertura del déficit concursal (art. 172 bis LC): diversos sujetos y varias incógnitas/The non-prescriptibility of of lawsuits to protect insolvency deficits (art. 172 bis of the insolvency act): multiple subjects and several unknowns, por *Abel Joan Sala Sanjuán* ..... 95

### PRÁCTICA JURÍDICA

- La Base de datos de titularidad real. Evolución normativa. Defensa del vigente modelo español/The database of beneficial owners. Regulatory changes. Defence of the current spanish model, por *Pedro Rincón de Gregorio* ..... 143
- Convocatoria y celebración de la Junta general. Junta universal. Acta notarial/ Convening and holding general meetings. Universal general meetings. Notarial minutes, por *Ricardo Cabanas Trejo* ..... 163

SUMARIO

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES

*Derecho contractual*

- Comentario a la STS 15 noviembre 2017 sobre la nulidad parcial de los préstamos hipotecarios en divisas/Comment on the Supreme Court Judgment dated november 15th, 2017, on the partial nullity of mortgage loans in foreign currencies, por *Francisco Pertíñez Vilchez* ..... 221

*Derecho societario*

- La sentencia del TJUE de 25 de octubre de 2017 («POLBUD»), por *Blanca Villanueva García-Pomareda* ..... 239

*Derecho concursal*

- Un final *made in Hollywood* para el cierre en falso del concurso/A Hollywood ending for papering over insolvencies, por *Ricardo Cabanas Trejo y Leticia Ballester Azpitarte* ..... 245

- Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, sobre los requisitos para la cancelación registral de las cargas por mandamiento judicial en un concurso de acreedores/Commentary on the judgment of the supreme court of November 21, 2017, on the cancellation of the charges by court order in a bankruptcy proceeding, por *Guillermo Pérez-Olivares Delgado* ..... 253

RECENSIONES

- García Vidal, Ángel (dir.): *Derecho de las obtenciones vegetales*, Valencia Tirant lo Blanch, 2017, 1156 páginas, por *José Miguel Embid Irujo* ..... 265

# REVISTA DE Derecho Comunitario Europeo



## EDITORIAL

### FERNANDO CASTILLO DE LA TORRE

El Tribunal de Justicia y las relaciones exteriores tras el Tratado de Lisboa

## ESTUDIOS

### JAVIER A. GONZÁLEZ VEGA

*La guerra de los mundos: realidad vs. formalismo jurídico en la sentencia Western Sahara Campaign UK*

### MARGARITA ROBLES CARRILLO

Seguridad de redes y sistemas de información en la Unión Europea

### BEGOÑA VIDAL FERNÁNDEZ

Los límites del derecho a intérprete y a la traducción de los documentos esenciales en los procesos penales en la UE

### VALENTINA FAGGIANI

El diálogo jurisdiccional europeo tras la sentencia del Tribunal de Justicia *M.A.S.* y *M.B.*

### SOPHIE PEREZ FERNANDES

Fundamental rights at the crossroads of EU constitutionalism

# 60

Año 22

mayo/agosto

## 2018

ESTUDIOS



JURISPRUDENCIA



RECENSIONES

# SUMARIO

Año 22. Núm. 60, mayo/agosto 2018

## EDITORIAL

**FERNANDO CASTILLO DE LA TORRE**

El Tribunal de Justicia y las relaciones exteriores tras el Tratado de Lisboa . . . . . 491-512

## ESTUDIOS

**JAVIER A. GONZÁLEZ VEGA**

*La guerra de los mundos: realidad versus formalismo jurídico o el poder de la interpretación (a propósito de la sentencia TJUE de 27 de febrero de 2018, Western Sahara Campaign UK, C-266/16)*. . . . . 515-561

**MARGARITA ROBLES CARRILLO**

Seguridad de redes y sistemas de información en la Unión Europea: ¿un enfoque integral? . . . . . 563-600

**BEGOÑA VIDAL FERNÁNDEZ**

Estudio de los límites del derecho a intérprete y a la traducción de los documentos esenciales en los procesos penales en la UE . . . . . 601-637

**VALENTINA FAGGIANI**

El diálogo jurisdiccional tras la sentencia del TJUE *M.A.S. y M.B.*: entre estándar europeo de protección y tendencias centrípetas . . . . . 639-676

**SOPHIE PEREZ FERNANDES**

Fundamental rights at the crossroads of EU constitutionalism. Decoding the Member States' key(s) to the Charter. . . . . 677-715

## JURISPRUDENCIA

### TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

**FERNANDO CASTILLO DE LA TORRE Y PETRA NEMECKOVA**

Crónica de jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, enero-abril 2018. . . . . 719-760

### TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS

**MARTA CABRERA MARTÍN**

Crónica de jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, enero-abril 2018. . . . . 761-789

## BIBLIOGRAFÍA

### RECENSIONES

**VALENTINA FAGGIANI:** *Los derechos procesales en el espacio europeo de justicia penal. Técnicas de armonización*, por Begoña Vidal Fernández. . . . . 793-798

**JOSÉ MANUEL CORTÉS MARTÍN:** *Avatares del proceso de adhesión de la Unión Europea al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, por Rafael Marín Aís . . . . . 799-805

REVISTA DE

# DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

**DIRECTOR** DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

## URBANISMO

**FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ**

*La inferencia de la Unión Europea en el urbanismo de sus estados miembros como consecuencia de su propuesta de modelo europeo de desarrollo urbano: especial atención a su incidencia en el caso de España*

**JORGE AGUSTÍN LUEÑA HERNÁNDEZ**

*Estudio y crítica del principio de viabilidad y sus condicionantes económico-jurídicos en el marco legislativo español*

## MEDIO AMBIENTE

**M.ª DEL PILAR BENSUSAN MARTÍN**

*Los instrumentos de planificación como respuesta a los fenómenos naturales con más incidencia en el territorio: riesgos y desastres naturales*



PREMIO NACIONAL  
DE URBANISMO

AÑO LII • NÚM. 323 • JULIO-AGOSTO 2018

**RDU**

Revista de  
**DERECHO**  
**URBANISTICO**

*y medio ambiente*

Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58  
rdu@rdu.es  
www.rdu.es

**SUMARIO DEL NÚMERO 323**

Págs.

**URBANISMO**

- La injerencia de la Unión Europea en el urbanismo de sus estados miembros como consecuencia de su propuesta de modelo europeo de desarrollo urbano: especial atención a su incidencia en el caso de España .....* 19  
POR FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ.

- Estudio y crítica del principio de viabilidad y sus condicionantes económico-jurídicos en el marco legislativo español .....* 79  
POR JORGE AGUSTÍN LUEÑA HERNÁNDEZ.

**MEDIO AMBIENTE**

- Los instrumentos de planificación como respuesta a los fenómenos naturales con más incidencia en el territorio: riesgos y desastres naturales .....* 129  
POR M.<sup>a</sup> DEL PILAR BENSUSAN MARTÍN.



UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA

Revista Española de

# Derecho Canónico

ENERO-JUNIO 2018

Vol. 75 nº 184



## SUMARIO/SUMMARY

### PRESENTACIÓN DEL NÚMERO

- Mirian Cortés Diéguez, *La reforma del proceso de nulidad matrimonial. Algunas claves, riesgos y desafíos*..... 13-18  
*The reform of the process of matrimonial nullity. some of the keys, risks and challenges*
- Francesco Card. Coccopalmerio, *La reforma del proceso canónico para la declaración de nulidad del matrimonio. Un comentario a los motu proprio del papa Francisco «Mitis Iudex Dominus Iesus» y «Mitis et Misericors Iesus», de 15 de agosto de 2015*..... 19-40  
*The reform of the canonical process for the declaration of nullity of marriage. A comment to the motu proprio of pope Francis «Mitis Iudex Dominus Iesus» and «Mitis et Misericors Iesus», 15 august 2015*

### I. ARTÍCULOS/ARTICLES

- Cecilio Raúl Berzosa Martínez, *El obispo como juez, según las cartas apostólicas, motu proprio, «Mitis Iudex Dominus Iesus» y «Mitis et Misericors Iesus»*..... 43-79  
*The bishop as judge, according to the apostolic letters, motu proprio, «Mitis Iudex Dominus Iesus» and «Mitis et Misericors Iesus»*
- Julio García Martín, CME, *Algunas consideraciones sobre la confirmación en el oficio eclesiástico y el canon 1420, § 5*..... 81-112  
*Some considerations on the confirmation in the ecclesiastical office and the canon 1420, § 5*
- Justo García Sánchez, *La presencia del Derecho romano en la normativa europea del siglo XX. Especial consideración a su influencia en el derecho canónico de la pasada centuria*.... 113-171  
*The presence of Roman Law in the european regulations of the 20th century. special consideration of its influence on the Canonian Law of the past century*

Ángel David Martín Rubio, <i>Agilización del proceso de nulidad matrimonial</i> .....	173-198
<i>Expediting the procedures for the declaration of marriage nullity</i>	
Miquel Pons-Portella, <i>El procedimiento administrativo penal en el Derecho canónico del siglo XXI</i> .....	199-233
<i>The administrative criminal procedure in 21<sup>st</sup> century canon law</i>	
Raúl Román Sánchez, <i>Juez único, jueces laicos y asesores en el motu proprio «Mitis Iudex Dominus Iesus»</i> .....	235-272
<i>Unique judge, lay judges and advisors at the motu proprio «Mitis Iudex Dominus Iesus»</i>	
Francisco José Sánchez Sánchez, <i>Modelos de decretos según el motu propio «Mitis Iudex Dominus Iesus»</i> .....	273-308
<i>Models of decrees according to m. p. Mitis Iudex Dominus Iesus</i>	
Víctor Suárez Gondar, <i>La aportación del sínodo de los obispos (2014 y 2015) a la reforma del proceso de nulidad matrimonial</i> .....	309-327
<i>The contribution of the synod of bishops (2014 and 2015) to the reform of the process of matrimonial nullity</i>	
José Miguel Viejo-Ximénez, <i>Raimundo de Peñafort decretalista ..</i>	329-364
<i>Raimundo de Peñafort (Raymond of Penyaafort) decretalist</i>	

## II. DOCUMENTACIÓN/DOCUMENTATION

1. Carta Apostólica en forma de «Motu Proprio» del Sumo Pontífice Francisco «Maiorem Hac Dilectionem» sobre el ofrecimiento de la vida, 11.07.2017..... 367-370
2. Discurso del Santo Padre Francisco a los participantes en el curso organizado por el Tribunal de la Rota Romana, Sala Clementina, 25.11.2017. Texto ..... 371-374
3. Discurso del Santo Padre Francisco con ocasión de la inauguración del año judicial del Tribunal de la Rota Romana, Sala Clementina, 29.01.2018. Texto. Comentario (José María Rodríguez-Veleiro)..... 375-381
4. Francisco. Constitución Apostólica «Veritatis Gaudium» sobre las universidades y facultades eclesíásticas, 8.12.2017 y Congregación para la Educación Católica (de los Institutos de Estudios) Instrucción: «Los estudios de Derecho Canónico a la luz de la reforma del proceso matrimonial», 29.04.2018. Texto. Comentario (José María Rodríguez Veleiro) ..... 383-407

## III. RECENSIONES/BOOK REVIEW ..... 411-415

REVISTA ESPAÑOLA DE  
**DERECHO  
FINANCIERO**

**La Declaración de Granada**

Actos en conmemoración del cincuenta aniversario de la publicación del Ordenamiento Tributario Español del Profesor Matías Cortés Domínguez, José María Martín Delgado y Matías Cortés Domínguez

BEPS, la economía digital(izada) y la tributación de servicios y royalties, Adolfo Martín Jiménez

Equidad del gasto público y estabilidad presupuestaria, Miguel Ángel Martínez Lagos

El Presupuesto del Estado, Violeta Ruiz Almendral

PRESIDENTE

**MATÍAS CORTÉS DOMÍNGUEZ**

DIRECTOR

**FRANCISCO ESCRIBANO LÓPEZ**

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

**NÚM. 179**

JULIO-SEPTIEMBRE 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

## SUMARIO

ABREVIATURAS .....	7
PRESENTACIÓN .....	13
<b>TRIBUNA</b>	
DECLARACIÓN DE GRANADA .....	17
<b>ESTUDIOS</b>	
<i>JOSÉ MARÍA MARTÍN DELGADO</i>	
LAUDATIO DE MATÍAS CORTÉS.....	39
<i>MATÍAS CORTÉS DOMÍNGUEZ</i>	
REFLEXIONES CON LOS COLEGAS, CINCUENTA AÑOS DESPUÉS .....	47
<i>ADOLFO MARTÍN JIMÉNEZ</i>	
BEPS, LA ECONOMÍA DIGITAL(IZADA) Y LA TRIBUTACIÓN DE SERVICIOS Y ROYALTIES .....	57
BEPS, the Digital(ized) Economy and the Taxation of Services and Royalties	
<i>MIGUEL ÁNGEL MARTÍNEZ LAGO</i>	
EQUIDAD DEL GASTO PÚBLICO Y ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA EN EL CUARENTA ANIVERSARIO DE LA CONSTITUCIÓN .....	99
Equity of public spending and budgetary stability on the 40 <sup>th</sup> anniversary of the Constitution	
<i>VIOLETA RUIZ ALMENDRAL</i>	
EL PRESUPUESTO DEL ESTADO: UNA (RE)VISIÓN CONSTITUCIONAL .....	119
The Budget: a constitutional (re)vision	
<b>JURISPRUDENCIA</b>	
<i>YOLANDA MARTÍNEZ MUÑOZ</i>	
JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS.....	169

<i>ÁNGELES GARCÍA FRÍAS Y JOSÉ MANUEL MACARRO OSUNA</i>	
JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL FINANCIERA.....	185
<i>JOAQUÍN ÁLVAREZ MARTÍNEZ, OLGA CARRERAS MANERO, SABINA DE MIGUEL ARIAS, LUCÍA M<sup>º</sup> MOLINOS RUBIO, SILVIA MESTRE SENTÍS, JOSÉ MANUEL GAVÍN FERNÁNDEZ Y RAQUEL LACAMBRA ORGILLÉS</i>	
COMENTARIO GENERAL DE JURISPRUDENCIA.....	203
<i>MARÍA BEGOÑA VILLAVERDE GÓMEZ</i>	
COMENTARIO DE JURISPRUDENCIA CONTABLE.....	229
<i>ADOLFO MARTÍN JIMÉNEZ, FRANCISCO M. CARRASCO GONZÁLEZ Y ALEJANDRO GARCÍA HEREDIA</i>	
JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.....	259
NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES.....	315
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>	



# REVISTA GENERAL DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

III  
ÉPOCA

AÑO  
2018

N.º 2  
ABRIL-JUNIO

*La Revista Jurídica más antigua de España y América Latina*

# ÍNDICE

Los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios que financian la adquisición de la vivienda habitual. Consideraciones sobre la infracción del artículo 114, 3 de la Ley Hipotecaria Elena Bellod Fernández de Palencia	159
Retos del Derecho civil español: a propósito de la necesaria reformulación del Código civil Aurora López Azcona	185
Robots e inteligencia artificial. Control de sus riesgos Antonio Mozo Seoane	237
Crónica de Legislación Jorge Ortega Doménech	253
Crónica de Legislación y Jurisprudencia de la Unión Europea María Bellido Barrionuevo Maitane T. Puente-González	281
Crónica de Actualidad Jurídica Luis Antonio Anguita Villanueva	295
Crónica de Jurisprudencia Constitucional Alicia Piñar Real	307

REVISTA ARANZADI DE DERECHO Y

# Nuevas Tecnologías

NÚM. 47 · MAYO-AGOSTO 2018

PRESIDENCIA  
**M<sup>a</sup> EMILIA ADÁN GARCÍA**  
**FCO. JAVIER ORDUÑA MORENO**

DIRECCIÓN  
**JAVIER PLAZA PENADÉS**  
**JOSÉ MARÍA DE PABLOS O'MULLONY**  
**EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO**

Primeras reflexiones desde el Derecho sobre la inteligencia artificial, *Javier Plaza Penadés*

**El Reglamento General de Protección de Datos, su implementación y transición para el responsable público,** *Carlos Díaz Martín*

**Nuevas tendencias y propuestas en el tratamiento legal del uso de cookies: especial referencia a la propuesta de Reglamento comunitaria sobre privacidad y las comunicaciones electrónicas (Reglamento E-Privacy),** *Juan Flaquer Riutort*

**Hacia un verdadero mercado único digital: La prohibición de bloqueo geográfico en las compras online transfronterizas,** *Vanessa Martí Moya*

**Consideraciones y perspectivas del delegado de protección de datos,** *Jesús A. Messía de la Cerda Ballesteros*

**Aproximación a una personalidad jurídica específica para los robots,** *Javier Ercilla García*

**El derecho a ser olvidado, breve referencia a su ejercicio con base en el Reglamento comunitario de protección de datos,** *Pedro Miguel dos Santos Bogas da Fonseca*

La atenuante de reconocimiento de responsabilidad del artículo 45. 5. d) LOPD: la mezcolanza de criterios tras la entrada en vigor de la ley 39/2015, *María Elena Amanda e Ignacio Javier López*

La identidad electrónica como elemento fundamental del contrato, *Antonio Merchán Murillo*

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



Registradores  
DE ESPAÑA

THOMSON REUTERS

**ARANZADI**

## SUMARIO

ABREVIATURAS.....	7
-------------------	---

### EDITORIAL

JAVIER PLAZA PENADÉS

PRIMERAS REFLEXIONES DESDE EL DERECHO SOBRE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL.....	15
---	----

### ESTUDIOS JURÍDICOS

CARLOS DÍAZ MARTÍN

EL REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS, SU IMPLEMENTACIÓN Y LA TRANSICIÓN PARA EL RESPONSABLE PÚBLICO .....	21
---	----

JUAN FLAQUER RIUTORT

NUEVAS TENDENCIAS Y PROPUESTAS EN EL TRATAMIENTO LEGAL DEL USO DE COOKIES: ESPECIAL REFERENCIA A LA PROPUESTA DE REGLAMENTO COMUNITARIO SOBRE LA PRIVACIDAD Y LAS COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (E-PRIVACY) .....	49
---	----

VANESSA MARTÍ MOYA

HACIA UN VERDADERO MERCADO ÚNICO DIGITAL: LA PROHIBICIÓN DEL BLOQUEO GEOGRÁFICO EN LAS COMPRAS ONLINE TRANSFRONTERIZAS .....	83
Towards a real Single Digital Market: the prohibition of Geoblocking in crossborder online purchases	

JESUS A. MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS

CONSIDERACIONES Y PERSPECTIVAS DEL DELEGADO DE PROTECCIÓN DE DATOS.....	101
---	-----

JAVIER ERCILLA GARCÍA

APROXIMACIÓN A UNA PERSONALIDAD JURÍDICA ESPECÍFICA PARA LOS ROBOTS .....	131
Approach to a specific legal status for robots	

*PEDRO MIGUEL DOS SANTOS BOGAS DA FONSECA*

EL DERECHO A SER OLVIDADO: BREVE REFERENCIA A SU EJERCICIO CON BASE AL REGLAMENTO COMUNITARIO DE PROTECCIÓN DE DATOS.....	165
---	-----

## **CUESTIONES**

*MARÍA ELENA ARMADA VILLAVERDE, IGNACIO JAVIER LÓPEZ BUSTABAD*

LA ATENUANTE DE RECONOCIMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARTÍCULO 45.5. D) DE LA LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS: LA MEZCOLANZA DE CRITERIOS TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN.....	201
---	-----

*ANTONIO MERCHÁN MURILLO*

LA IDENTIDAD ELECTRÓNICA COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL DEL CONTRATO.....	221
--	-----

## **LEGISLACIÓN**

LEGISLACIÓN NACIONAL.....	243
LEGISLACIÓN COMUNITARIA.....	315

## **JURISPRUDENCIA**

JURISPRUDENCIA.....	321
---------------------	-----

## **BIBLIOGRAFÍA**

BIBLIOGRAFÍA THOMSON REUTERS.....	355
-----------------------------------	-----

NORMAS DE PUBLICACIÓN.....	357
----------------------------	-----

THOMSON REUTERS PROVIEW. GUÍA DE USO

# REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO



abril-junio 2018

ESPAÑA



ESTUDIOS DOCTRINALES

NIHIL PRIUS FIDE  
NOTARIO

**SUMARIO**

**ESTUDIOS DOCTRINALES**

<b>DOS NOTARIOS EN BARCELONA Y MADRID ANTE LA LEY ORGÁNICA: FALGUERA Y GONZALO .....</b>	9
Antonio Linage Conde	
<b>LA SENECTUD: ¿ESTADO CIVIL DE LA PERSONA? .....</b>	103
Gabriel García Cantero	
<b>EL TESTAMENTO DEL JUDICIALMENTE INCAPACITADO .....</b>	127
Fernando Ruiz Morollón	
<b>LA LEGÍTIMA DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE: ANÁLISIS JURÍDICO Y PROPUESTAS DE REFORMA .....</b>	135
Aurelia María Romero Coloma	
<b>REGRESO AL FUTURO: SEGURIDAD JURÍDICA Y NUEVAS TECNOLOGÍAS. EL <i>BLOCKCHAIN</i> Y OTRAS CUESTIONES DIGITALES. LA FUNCIÓN NOTARIAL .....</b>	153
Francisco Javier García Más	
<b>ORGANIZACIÓN DE LA SUCESIÓN ANTE LA POSTURA DEL CÓDIGO CIVIL FRENTE A LOS PACTOS SUCESORIOS .....</b>	239
Luis Rueda Esteban	

<b>LA PROTECCIÓN DE LOS RESERVATARIOS FRENTE A ENAJENACIONES VOLUNTARIAS Y FORZOSAS DEL RESERVISTA</b> .....	291
Álvaro Cordero Taborda	
<b>ASPECTOS HISTÓRICOS DE LA <i>SOCIETÁ A RESPONSABILITÀ LIMITATA</i> EN ITALIA</b> .....	331
Mario Stella Richter Jr.	
<b>LAS FUENTES DEL DERECHO DE SOCIEDADES Y LA ORDEN JUS/319/2018, DE 21 DE MARZO</b> .....	367
José Miguel Embid Irujo	
<b>USUCAPIÓN E INMATRICULACIÓN DE FINCAS: EN TORNO A LOS ARTÍCULOS 203 Y 204 DE LA LEY HIPOTECARIA</b> .....	373
José María de la Cuesta Sáenz	

ANUARIO DE

# DERECHO CONCURSAL

**Calificación del concurso y proceso penal,** *Julio Muerza Esparza*

**Una revisión del «paradigma ético» de los administradores concursales por daños a la masa,** *Jesús-Antonio Romero*

**La prenda de créditos en el concurso. Especial referencia a la prenda de depósitos bancarios,** *Raquel López Ortega*

PRESIDENTE  
**ÁNGEL ROJO**

DIRECTORES  
**ANA BELÉN CAMPUZANO**  
**IGNACIO SANCHO**

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

**NÚM. 45**

SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2018

AEDIN



CIVITAS



THOMSON REUTERS



# SUMARIO

## IN MEMORIAM

- Manuel Olivencia (1929-2018) ..... 7  
*Guillermo J. Jiménez Sánchez*  
*Alberto Díaz Moreno*

## ESTUDIOS

- Calificación del concurso y proceso penal ..... 21  
*Julio Muerza Esparza*  
Una revisión del «paradigma ético» de los administradores concursales por daños a la masa ..... 53  
*Jesús Antonio Romero*  
La prenda de créditos en el concurso. Especial referencia a la prenda de depósitos bancarios ..... 87  
*Raquel López Ortega*

## PROBLEMAS Y CUESTIONES

- Pasivos financieros y homologación de acuerdos de refinanciación ..... 121  
*Francisco Mercadal*  
Los efectos para los contratos pendientes de ejecución en el derecho concursal español y en la propuesta de directiva europea sobre marcos de reestructuración preventiva ..... 133  
*María Luisa Sánchez Paredes*

## HISTORIA

- Del mercader alzado como «ladrón famoso» en el Derecho Aragonés, según José de Sessé y Piñol (1562-1629) ..... 163  
*Javier Barrientos Grandon*

## DERECHO EXTRANJERO

- El Derecho de Insolvencia en Japón ..... 191  
*Francisco-Alexis Bañuls*

## LEGISLACIÓN

### ► CRÓNICA

- Crónica de Legislación Española ..... 239  
*Ana Belén Campuzano*

## JURISPRUDENCIA

### ► CRÓNICA

- La cuantificación de la responsabilidad concursal cuando el concurso es calificado culpable «ex» artículo 165.1.1.º de la Ley Concursal ..... 251  
*Antonio Monserrat Valero*

### ► COMENTARIOS

- Sobre el «criterio del acreedor privado» para determinar la existencia o no de una ayuda pública en los concursos de acreedores (Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 20 de septiembre del 2017) ..... 291  
*Ricardo Alonso Soto*

### ► RESEÑA DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA CONCURSAL

- Tribunal Supremo ..... 297  
Audiencias provinciales ..... 383  
*María Luisa Sánchez Paredes*  
*Marta Flores segura*

## BIBLIOGRAFÍA

- Recensión al libro «La homologación judicial de acuerdos de refinanciación», de Fernando Azofra Vegas ..... 463  
*Ana Belén Campuzano*

## X CONGRESO ESPAÑOL DE DERECHO DE LA INSOLVENCIA

- Los acuerdos de refinanciación y reestructuración ..... 469  
*Marta Flores Segura*

## NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES ..... 475

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*

REVISTA ESPAÑOLA DE  
**DERECHO  
ADMINISTRATIVO**

**De la vacunación y el Derecho Administrativo,** *César Cierco Seira*

Constitución, derecho penal y límites de la potestad sancionadora  
de la Administración, Iñaki Lasagabaster Herrante

¿Existe libertad de creación y establecimiento de Universidades en España?,  
José María Rodríguez de Santiago

Transparencia y protección de datos en las Universidades Públicas,  
Emilio Gulchot Reina

Una visión administrativista de los problemas laborales derivados de cambios  
en la gestión de los servicios públicos, Eva Menéndez Sebastián

La deseable generalización de la doble instancia en la jurisdicción  
contencioso-administrativa, Arturo Muñoz Aranguren

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR  
**EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA**

DIRECTOR  
**LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER**

SECRETARIO  
**TOMÁS CANO CAMPOS**

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

**NÚM. 193**  
JULIO-SEPTIEMBRE 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

# SUMARIO

## TRIBUNA

*CÉSAR CIERCO SEIRA*

DE LA VACUNACIÓN Y EL DERECHO ADMINISTRATIVO .....	9
--	---

## ESTUDIOS

*IÑAKI LASAGABASTER HERRARTE*

CONSTITUCIÓN, DERECHO PENAL Y LÍMITES DE LA POTESTAD SANCIONADORA DE LA ADMINISTRACIÓN .....	23
--	----

*JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ DE SANTIAGO*

¿EXISTE LIBERTAD DE CREACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE UNIVERSIDADES EN ESPAÑA? .....	57
--	----

*EMILIO GUICHOT REINA*

TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE DATOS EN LAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS .....	85
---	----

*EVA M<sup>o</sup> MENÉNDEZ SEBASTIÁN*

UNA VISIÓN ADMINISTRATIVISTA DE LOS PROBLEMAS LABORALES DERIVADOS DE CAMBIOS EN LA GESTIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS .....	127
--	-----

*ARTURO MUÑOZ ARANGUREN*

LA DESEABLE GENERALIZACIÓN DE LA DOBLE INSTANCIA EN LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA .....	157
--	-----

## CRÓNICAS

*JUAN MANUEL ALEGRE ÁVILA*

DE LA UNIVERSIDAD Y SOBRE EL DERECHO DE LAS UNIVERSIDADES .....	181
---	-----

IGNACIO JIMÉNEZ SOTO

DEL INEXISTENTE DERECHO DE HUELGA DE LOS ESTUDIANTES AL PARO ACADÉMICO ..... 195

SARA MEDINA GONZÁLEZ

LA ESCOLARIZACIÓN ORDINARIA DE ALUMNOS CON DISCAPACIDAD EN EL SISTEMA EDUCATIVO PÚBLICO: PROBLEMAS JURÍDICOS ..... 223

EDUARDO MELERO ALONSO

LAS IDENTIFICACIONES POLICIALES CON PERFIL RACIAL O ÉTNICO COMO INSTRUMENTO DE CONTROL MIGRATORIO: DERECHO ADMINISTRATIVO DEL ENEMIGO ..... 243

TERESA ACOSTA PENCO

RECHAZO EN FRONTERA Y DERECHOS HUMANOS ..... 275

JAVIER ESTEBAN RÍOS

NON BIS IN IDEM: ¿INDEPENDENCIA DE LA RESPONSABILIDAD PENAL Y ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE VALORES Y ENTIDADES DE CRÉDITO? ..... 309

## JURISPRUDENCIA

JOSÉ DAMIÁN IRANZO CEREZO

EL CARÁCTER PARCIAL DEL BLINDAJE DE LAS NORMAS FORALES FISCALES: A PROPÓSITO DEL ATC 150/2017, DE 14 DE NOVIEMBRE Y DE LA STC 118/2016, DE 23 DE JUNIO ..... 357

## BIBLIOGRAFÍA

LORENZO MELLADO RUIZ

RECENSIÓN AL LIBRO DE J.F. ALENZA GARCÍA, *REVISIÓN, REVOCACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS*, CIZUR MENOR, THOMSON REUTERS ARANZADI, 2017 ..... 379

FELIO JOSÉ BAUZÁ MARTORELL

RECENSIÓN AL LIBRO DE JESÚS IGNACIO FERNÁNDEZ DOMINGO, *LAS ABEJAS Y EL DERECHO*, MADRID, REUS, 2018 ..... 385

NORMAS DE PUBLICACIÓN ..... 389

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*

REVISTA DE  
**DERECHO  
MERCANTIL**

**Escritos en recuerdo del profesor AURELIO MENÉNDEZ**

**El traslado de domicilio social: protección de socios y acreedores,** *Juana Pulgar*

**El incumplimiento de los contratos de licencia de patente y de licencia de secretos empresariales,** *José Massaguer*

**La prestación de otros servicios por los administradores sociales y su remuneración,** *Jose Antonio García-Cruces*

**Constitución económica y libertad de empresa en la jurisprudencia constitucional,** *Manuel Paniagua*

**La junta general en el concurso de acreedores,** *María Ángeles Alcalá*

**La ilustración con fines educativos o de investigación científica como límite a la propiedad intelectual,** *Diego Cruz Rivero*

**El transporte sobre cubierta y la responsabilidad del porteador marítimo,** *Fernando Juan y Mateu*

PRESIDENCIA  
ÁNGEL ROJO

DIRECCIÓN  
ALBERTO DÍAZ MORENO

SECRETARÍA  
ALBERTO VAQUERIZO

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

**NÚM. 309**  
JULIO-SEPTIEMBRE 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

## SUMARIO

### ESCRITOS EN RECUERDO DEL PROFESOR AURELIO MENÉNDEZ

*ÁNGEL ROJO*

EL JOVEN AURELIO ..... 13

*RICARDO ALONSO SOTO*

LA CÁTEDRA EN LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE OVIEDO ..... 23

*MARÍA LUISA APARICIO*

LA CREACIÓN DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID ..... 29

*GONZALO RODRÍGUEZ MOURULLO*

MI RELACIÓN PERSONAL CON AURELIO MENÉNDEZ..... 37

*MERCEDES VERGEZ*

AURELIO MENÉNDEZ, MAESTRO UNIVERSITARIO ..... 41

*CÁNDIDO PAZ-ARES*

RECUERDO DE AURELIO MENÉNDEZ..... 47

*LANDELINO LAVILLA*

LA DIMENSIÓN PÚBLICA DE AURELIO MENÉNDEZ..... 53

*FRANCISO J. LAPORTA*

AURELIO MENÉNDEZ Y LOS BIENES COLATERALES ..... 59

### ESTUDIOS

*JUANA PULGAR*

EL TRASLADO DE DOMICILIO SOCIAL: PROTECCIÓN DE SOCIOS Y ACREEDORES..... 73

*JOSÉ MASSAGUER*

EL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE LICENCIA DE PATENTE Y DE LICENCIA DE SECRETOS EMPRESARIALES: CONCURRENCIA ENTRE ACCIONES CONTRACTUALES Y ACCIONES POR INFRACCIÓN .....	133
--	-----

*JOSÉ ANTONIO GARCÍA-CRUCES*

LA PRESTACIÓN DE OTROS SERVICIOS POR LOS ADMINISTRADORES SOCIALES Y SU REMUNERACIÓN .....	153
---	-----

*MANUEL PANIAGUA*

CONSTITUCIÓN ECONÓMICA Y LIBERTAD DE EMPRESA EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL.....	193
---	-----

*MARÍA ÁNGELES ALCALÁ*

LA JUNTA GENERAL EN EL CONCURSO DE ACREEDORES .....	273
---	-----

*DIEGO CRUZ RIVERO*

LA ILUSTRACIÓN CON FINES EDUCATIVOS O DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA COMO LÍMITE A LA PROPIEDAD INTELECTUAL.....	335
---	-----

*FERNANDO JUAN Y MATEU*

EL TRANSPORTE SOBRE CUBIERTA Y LA RESPONSABILIDAD DEL PORTEADOR MARÍTIMO.....	399
---	-----

**VARIA***FRANCISCA MARÍA ROSELLÓ*

LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPUTACIÓN EN LA NUBE PÚBLICA.	447
--	-----

*ANA ISABEL LOIS*

LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR DE VIAJES COMBINADOS: UNA PERSPECTIVA JURISPRUDENCIAL .....	487
--	-----

*SERGIO BACHES*

LA PROHIBICIÓN DE CONTRATAR CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR INFRACCIONES DEL DERECHO DE LA COMPETENCIA.....	535
---	-----

*INMACULADA GONZÁLEZ CABRERA*

LA ECONOMÍA COLABORATIVA: DEL INTERCAMBIO ENTRE PARES A UNA NUEVA ECONOMÍA DE MERCADO .....	585
---	-----

*TRINIDAD VÁZQUEZ RUANO*

LA TUTELA DEL CONSUMIDOR EN LA FASE PREVIA DE LA CONTRATACIÓN A DISTANCIA. REFERENCIA AL DEBER DE INFORMACIÓN Y A LA REMISIÓN COMERCIAL.....	631
--	-----

**LEGISLACIÓN***SYLVIA GIL CÓNDE*

RESEÑA DE LEGISLACIÓN (ENERO-MARZO DE 2018).....	683
--	-----

## JURISPRUDENCIA

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

CRÓNICA DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA MERCANTIL (ENERO-MARZO 2018) ..... 699

### COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA

JOSÉ MIGUEL EMBID Y ABEL JOAN SALA

LA SOCIEDAD UNIPERSONAL, EL DEBER DE LEALTAD DEL ADMINISTRADOR ÚNICO Y LA CALIFICACIÓN CONCURSAL CON CONDENA POR EL DÉFICIT ..... 739  
(Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo [1ª], de 20 de diciembre de 2017)

FERNANDO MARÍN DE LA BÁRCENA

LA RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS EJECUTIVOS ..... 769  
(Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo [1ª] de 26 de febrero de 2018)

## BIBLIOGRAFÍA

### RECENSIONES

FRANCISCO JAVIER TIRADO SUÁREZ

RECENSIÓN DEL LIBRO «LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS SANITARIOS COMO RELACIÓN JURÍDICA DE CONSUMO», DE JOAQUÍN CAYÓN DE LAS CUEVAS ..... 795

M.º DEL MAR GÓMEZ LOZANO

RECENSIÓN DEL LIBRO «COPROPIEDAD DE PARTICIPACIONES SOCIALES Y ACCIONES. LA COMUNIDAD HEREDITARIA Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIAS», DE CARMEN MUÑOZ DELGADO ..... 805

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*